



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ENGERSAND HAVN 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

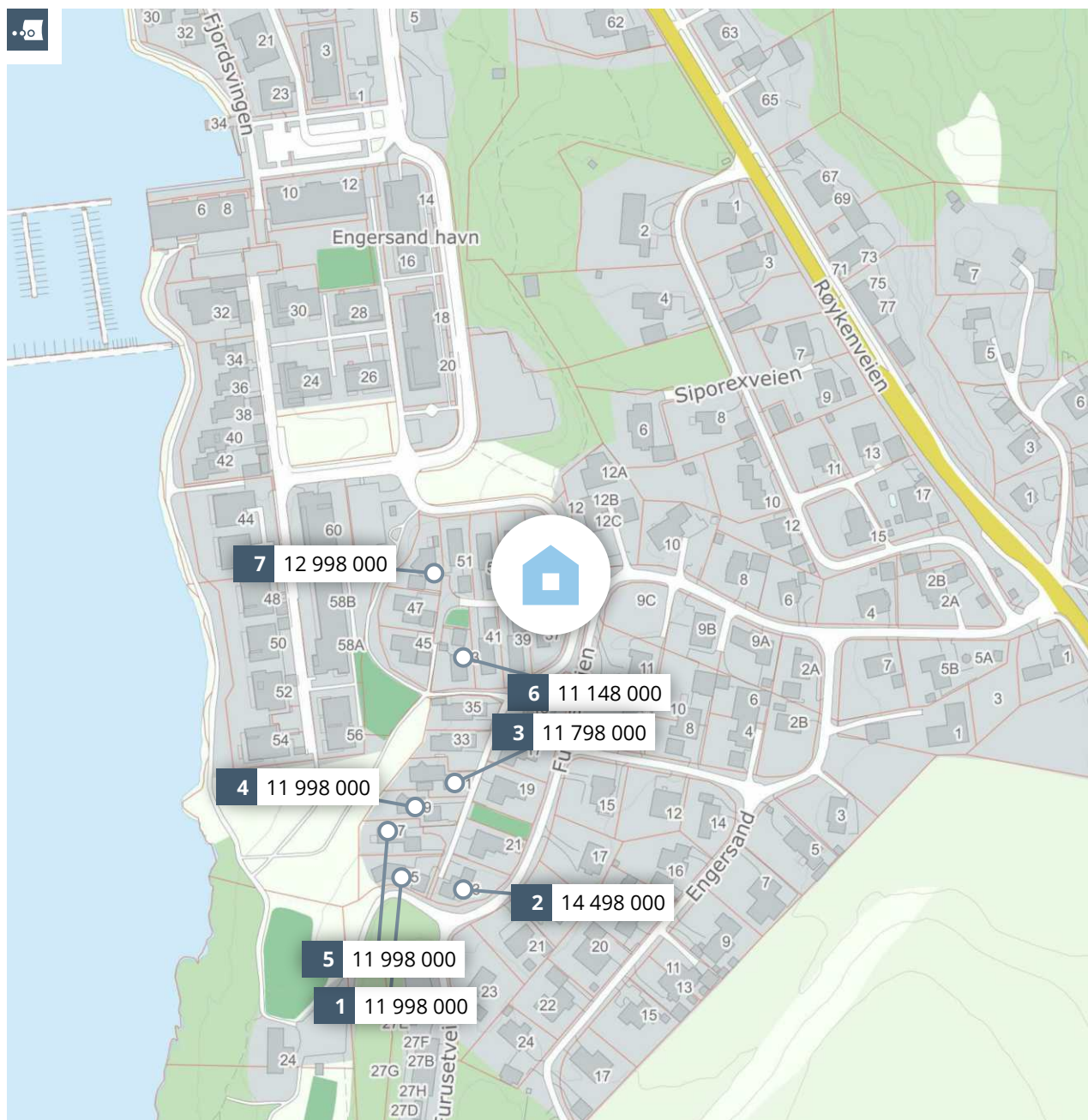
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering **ENGERSAND HAVN 57**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 18.06.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 115 BNR 182 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER
GRUNNKRETS ENGERSAND

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	52 402
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						654 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Engersand Havn 25 190 m² 2020 737 m² - sov	02.07.2020	12 900 000	11 998 000	0	11 998 000	63 147
2 Engersand Havn 23 0 m² 2020 667 m² - sov	20.05.2020	-	14 498 000	-	14 498 000	-
3 Engersand Havn 31 0 m² 2020 652 m² - sov	05.05.2020	-	11 798 000	-	11 798 000	-
4 Engersand Havn 29 0 m² 2020 725 m² - sov	13.05.2020	-	11 998 000	-	11 998 000	-
5 Engersand Havn 27 0 m² 2019 724 m² - sov	16.12.2019	-	11 998 000	-	11 998 000	-
6 Engersand Havn 43 0 m² 2022 625 m² - sov	07.11.2022	-	11 148 000	-	11 148 000	-
7 Engersand Havn 49 0 m² 2023 696 m² - sov	18.08.2023	-	12 998 000	-	12 998 000	-

Velkommen til Engersand Havn 57 – en moderne og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert og sjønært boligområde.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer og byr på hele fem soverom, to delikate bad, separat WC, romslige oppholdsrom og integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen. Stuen og kjøkkenet danner boligens naturlige samlingspunkt med åpen og sosial løsning, store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp.

Det stilrene HTH-kjøkkenet holder en moderne standard, mens en nyere peis skaper en lun og hyggelig atmosfære i oppholdsrommet. Utvendig finner du solrike uteplasser med pergola og et pent opparbeidet uteområde med hekk og dekorative steinpartier. Eiendommen ligger i rolige og familievennlige omgivelser med kort vei til sjø, bade- og båtliv, flotte turmuligheter, skole, barnehage, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser.

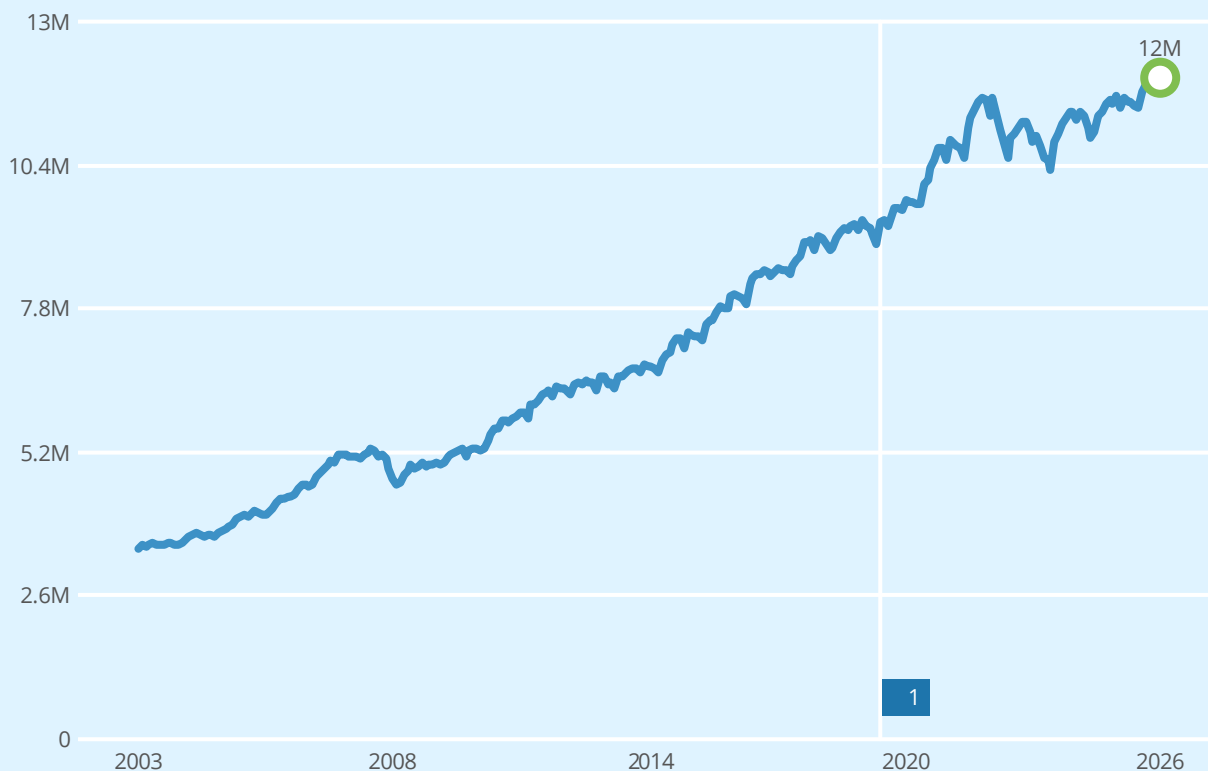


Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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

Historiske omsetninger



☒ Salg ☐ Meglers verddivurdering Prisindeks ☐ Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
19.10.2021		19.10.2021	-	10 198 000	-	10 198 000	2

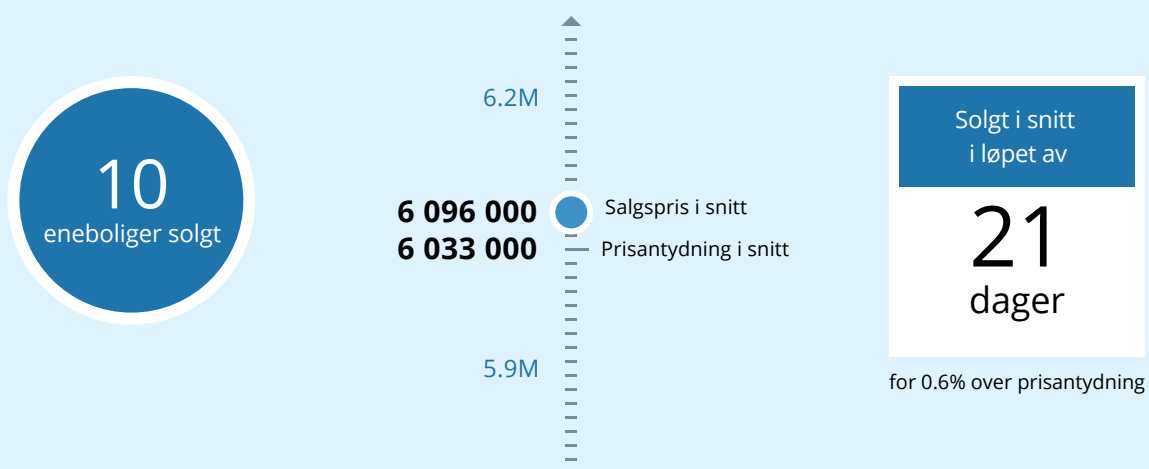
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



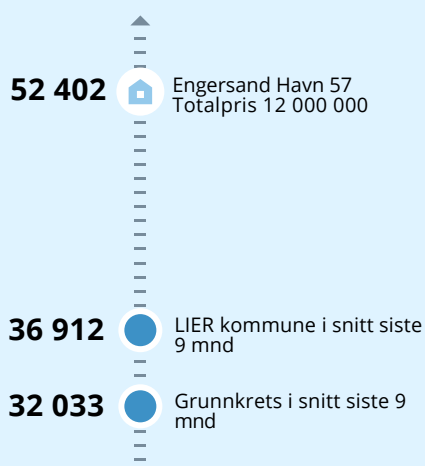
Eneboliger til salgs i 3427 GULLAUG nå



Eneboliger solgt i 3427 GULLAUG siste 9 mnd



Analyse m²-priser



Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG

Gnr: 115
Bnr: 182
Snr: 0

 Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig



Byggeår: 2021



BRA: 229 m²



BRA-i: 229 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

2

TG-0

24

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportssystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støtemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

	Befaringsdato		Rapportdato
	10.06.2026		18.06.2026

Hjemmelshavere

	Navn		Tilstede ved inspeksjon		Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
	Maria Teresa Thune Reche		Nei		Ja
	Navn		Tilstede ved inspeksjon		Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
	Bjørn Lohne Hansen		Nei		Ja



Navn	Telefon
Thomas Olsen	+4797083225
Firma	Epost
BmTakst AS	bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2. Dokumentasjon og informasjon:

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

3. Vurderingsgrunnlag og metode:

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

4. Forbehold og begrensninger

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	78	0	0	16
1. etasje	151	151	0	0	11
Totalt m2	229	229	0	0	27

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	78	0	78
1. etasje	151		151
Totalt m²	229	0	229

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Soverom 4
- Stue
- Bod/Teknisk rom

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Wc
- Kontor
- Stue/kjøkken
- Soverom

- Bad 2
- Integrert garasje

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at avvik kan forekomme som følge av at boligen har en vanskelig karakter. Dette medfører at det kan være noe arealavvik på bygget.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning. Stedsvis med murpuss.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med app.
- - Integrert garasje.
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Type byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser

Grunnforhold av leirholdige masser, med stedsvis fjell.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?

Nei

Oppsummering av fundament

TG-1

Grunnforhold av leirholdige masser, med stedsvis underliggende fjell.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

6.2 Drenering

Oppsummering av drenering

TG-1

Bygget er oppført med støpt plate på mark. Drenering ikke relevant.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Platting

Det er etablert en platting på 11m²
Det er etablert en terrasse på 16m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er etablert en platting på 11m².
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og teknet med 28×120 terrassebord.
Det er etablert en terrasse på 16m².
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og teknet med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-1

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2020.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: 30år.

6.5 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?

Nei

Er det etablert musesperre på boligen?

Ja

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.

Kledning er fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det registreres tilstrekkelig bruk av musesperre der dette visuelt er kontrollert.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

6.6 Takkonstruksjon

Type

Flatt tak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?

Nei

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?

Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er flatt tekket med sveisepapp.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere konstruksjonen fra tak.
Tiltak vurderes deretter.

6.7 Takteking



Oppsummering av takteking

TG-1

Taket er tekket med sveisepapp.
Det registreres fall mot sluk.
Det er ikke registrert avvik på tekking.
Det gjøres særlig oppmerksom på at flate tak har behov for rens av sluk jevnlig.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

1.etg med støpt plate på mark.

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

7 mm høydeforskjell i stue.

5 mm høydeforskjell på soverom

5 mm høydeforskjell på soverom 2

6.9 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Ildsted er plassert i stue.



Type peis

Peis

Ildsted er plassert i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Ildsted er plassert i stue.

Skorstein over tak er inspisert fra

Fra bakken

Er det sprekker i innvendig brannplate?

Nei

Foreligger det rapport fra brann/feiertesen?

Nei

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiertesen

Oppsummering av ildsted

TG-1

Boligen er oppført med pipe.

Ildsted er plassert i stue. Det ble montert nytt ildsted i 2025.

Pipe er oppført med stålpipes.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiertesen.

6.10 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

HTH Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renover?

Kjøkkenet er nytt i 2021.

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

Nei



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og levert av HTH Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og honorarer benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og micro, samt nedfelt induksjonstopp.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

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

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

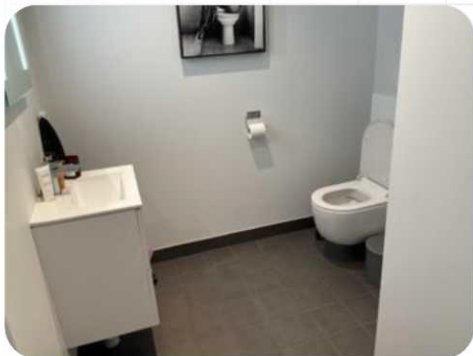
TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.

Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredsstillende avtrekk.

6.11 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malt gips på vegg.

Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterner og utslagsvask.

Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon.

Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

6.12 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?

Nei

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.

Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)

Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.

Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.14 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system

Uponor rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i 1.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Nei**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Sterkstrøm AS.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen
brunsvidd?

Ikke relevant, fast
tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av bereder

TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 5år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.

Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge
teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.17 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Boligen er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.

Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.

Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.

Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 22år.

6.18 Støy

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

Nei

Oppsummering avnoise

Ikke satt

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

6.19 Radon



Har boligen radonsperre?

Ja

Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?

Nei

Er det foretatt radonmåling av boligen?

Nei

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med lav/moderat aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2023 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.20 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.21 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

**Ikke
kontrollerbart**

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ferdigattest datert 15.02.2023

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?

Nei

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.22 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Rommet er nytt i 2021.

Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon.

6.23 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

6.24 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 20år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Ja

6.25 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget systerne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Ja

Er det synlig drepsåpning fra innebygget systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.26 Ventilasjon

Ventilering av rommet

Balansert ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.27 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.28 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Rommet er nytt i 2021.

Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon.

6.29 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Nei**

Vil lekkasjevann ledes til sluk? **Ja**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **Nei**

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**



Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 20år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.30 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 20år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Ja

6.31 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Badekar
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget systerne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Ja

Er det synlig drepsåpning fra innebygget systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.32 Ventilasjon

Ventilering av rommet

Balansert ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

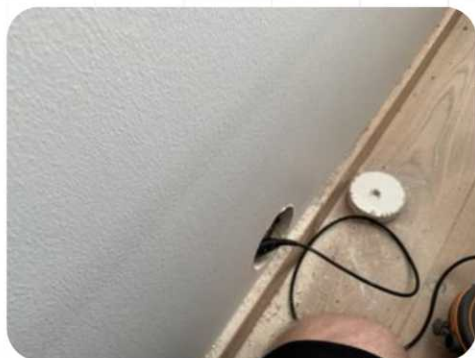
Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.33 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.34 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på begge bad, entre, bod/teknisk rom. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på begge bad. Malt gips øvrige rom.

Tak: Malt gips alle rom,.

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.

Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.35 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Varmekabler på wc
- Varmekabler på bod/teknisk rom.
- Varmekabler i entre.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming med panelovner.

7. Rapportsammendrag

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260184
Adresse	Engersand Havn 57		
Postnr.	3427	Sted	GULLAUG
Selgers navn	Bjørn Lohne Hansen		
Selgers navn	Maria Teresa Thune Reche		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94371351

Våtrom

Initialer selger:

B L
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B L
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

DLE- Glitre Nett AS på vegne av Glitre Nett AS.

Initialer selger:

B L
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Godkjent. Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

B L
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I soverom/bod mellom garasje og gang har vi bygget inn ventilasjonsanlegget. Man får likevel full tilgang til ventilasjonsanlegget, så dette er gjort mest for estetiske årsaker. Dette kan lett demonteres dersom ønskelig. Dør må tas av for bytte av filter

Initialer selger:

B L
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

B L

M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

14.06.2026

Signert av

Bjørn Lohne Hansen

Signert av

Maria Teresa Thune Reche

Initialer selger:

B L

M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Engersand Havn 57

Nabolaget Engersand - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.)	6 min
242 elever, 15 klasser	3.5 km

Høvik skole (1-10 kl.)	12 min
897 elever, 67 klasser	6.8 km

Lierbyen skole (8-10 kl.)	14 min
259 elever, 21 klasser	8.9 km

Lier videregående skole	11 min
550 elever	6.5 km

St. Hallvard videregående skole	13 min
750 elever, 26 klasser	7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engersand	9 min
Linje 79, 251, 261	0.6 km

Spikkestad stasjon	7 min
Linje L1	3.8 km

Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
--------------------------	-----------

Oslo Gardermoen	1 t 12 min
-----------------	------------

BARNEHAGER

Carpe Diem barnehage (1-5 år)	5 min
33 barn	2.3 km

Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år)	7 min
48 barn	3.3 km

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 år)	6 min
107 barn	3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	4 min
--------------	-------

Rema 1000 Spikkestad	6 min
----------------------	-------



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

VARER/TJENESTER

📍 Røyken Sentrum	10 min 🚗
📍 Vitusapotek Spikkestad	7 min 🚗
📍 CC Drammen Vinmonopol	14 min 🚗

SPORT

🏃 Engersand	4 min 🚶
⚽ Gullaugbanen gressbane	4 min 🚗
🏊 AK Fryktløs	6 min 🚗
🏊 Family Sports Club Akropolis Lier	10 min 🚗

Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100

Gateparkering

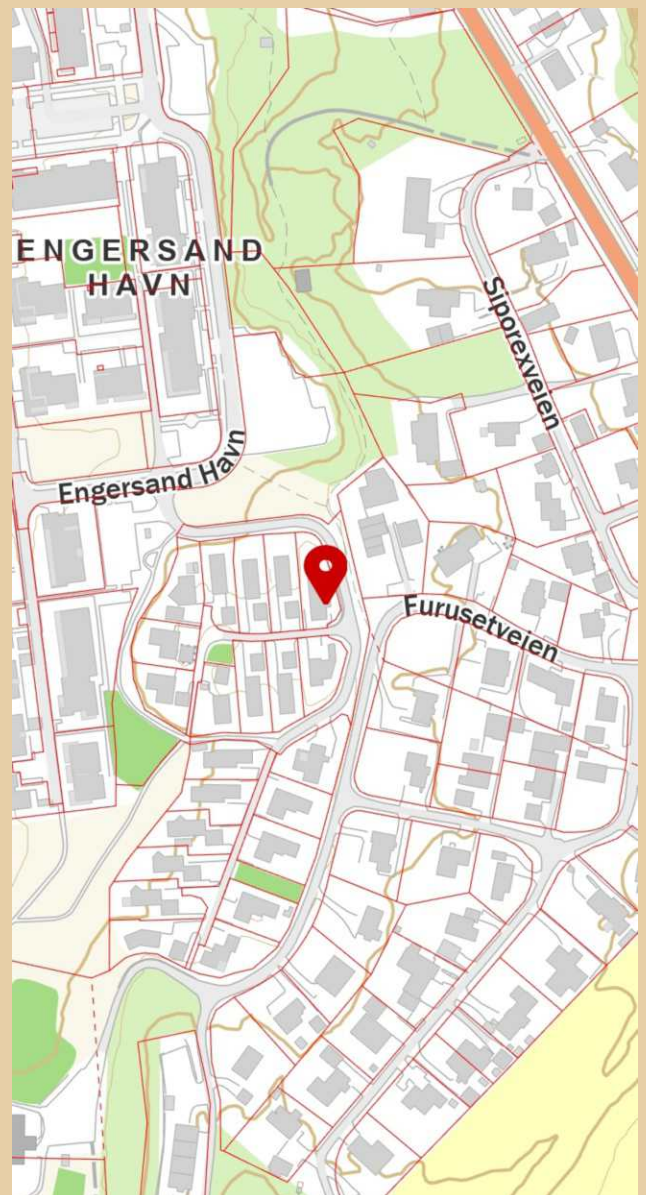
Lett 87/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

VEDTEKTER
FOR
ENGERSAND HAVNEHAGE VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte _____

§ 1
Navn og eierforhold

Velforeningens navn er Engersand Havnehage Velforening, heretter kalt «Foreningen». Foreningen består av to lekeplasser, grøntområde og vei på gnr. 115, bnr. 158 og gnr. 115, bnr. 179 i Lier kommune. Kart over arealet følger som et vedlegg til disse vedtekter.

Gjennom stiftelsen av Foreningen påtar dens medlemmer seg ansvaret for drift og vedlikehold av felles arealer innenfor det geografiske området som beskrevet over.

Det er totalt 22 medlemmer av velforeningen. Alle eiendommer beskrevet nedenfor har rett og plikt til å være medlem av Foreningen. Medlemmer av Foreningen er følgende eiendommer:

Adresse	gnr/bnr
Engersand havn 15, 3427 Gullaug	115/168
Engersand havn 17, 3427 Gullaug	115/169
Engersand havn 19, 3427 Gullaug	115/170
Engersand havn 21, 3427 Gullaug	115/171
Engersand havn 23, 3427 Gullaug	115/172
Engersand havn 25, 3427 Gullaug	115/173
Engersand havn 27, 3427 Gullaug	115/174
Engersand havn 29, 3427 Gullaug	115/175
Engersand havn 31, 3427 Gullaug	115/176
Engersand havn 33, 3427 Gullaug	115/177
Engersand havn 35, 3427 Gullaug	115/178
Engersand havn 37, 3427 Gullaug	115/192
Engersand havn 39, 3427 Gullaug	115/191
Engersand havn 41, 3427 Gullaug	115/190
Engersand havn 43, 3427 Gullaug	115/189
Engersand havn 45, 3427 Gullaug	115/188
Engersand havn 47, 3427 Gullaug	115/187
Engersand havn 49, 3427 Gullaug	115/186
Engersand havn 51, 3427 Gullaug	115/185
Engersand havn 53, 3427 Gullaug	115/184
Engersand havn 55, 3427 Gullaug	115/183
Engersand havn 57, 3427 Gullaug	115/182

§ 2

Formål

Velforenings formål er å ivareta driften av Foreningen og vedlikeholde velforeningens eiendom med alle arealer, veier, beplantning og lekeområder på gnr. 115, bnr. 158 og gnr. 115, bnr. 179 i Lier kommune

§ 3

Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Foreningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Medlemmene plikter å varsle styre om salg av bolig etter at salget har funnet sted. Navn og kontaktopplysninger (telefonnummer og epost) til nytt medlem skal oppgis.

§ 4

Ordinært årsmøte

Velforeningens øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere medlemmer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle medlemmer har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Et medlem kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at medlemmenes e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte. Sendes ut til alle medlemmer med kjent adresse eller e-postadresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av medlemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer, og hver grunnboksregistrerte bolig har én stemme hver.

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtet beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a: endring av vedtektene, tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning, med mindre alle medlemmer gir sin tilslutning.

§ 7

Styret

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av velforeningens eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av vellets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 9

Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

§ 10

Vedlikehold

Foreningens eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 11

Kontingent

Kontingent fordeles på velforeningens medlemmer med et likt beløp pr bolig. Kontingenten fastsettes av styret eller årsmøte, og skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 12

Medlemmenes ansvar utad for velforeningens forpliktelser

Medlemmene hefter ikke utad for velforeningens forpliktelser.

§ 13

Oppløsning

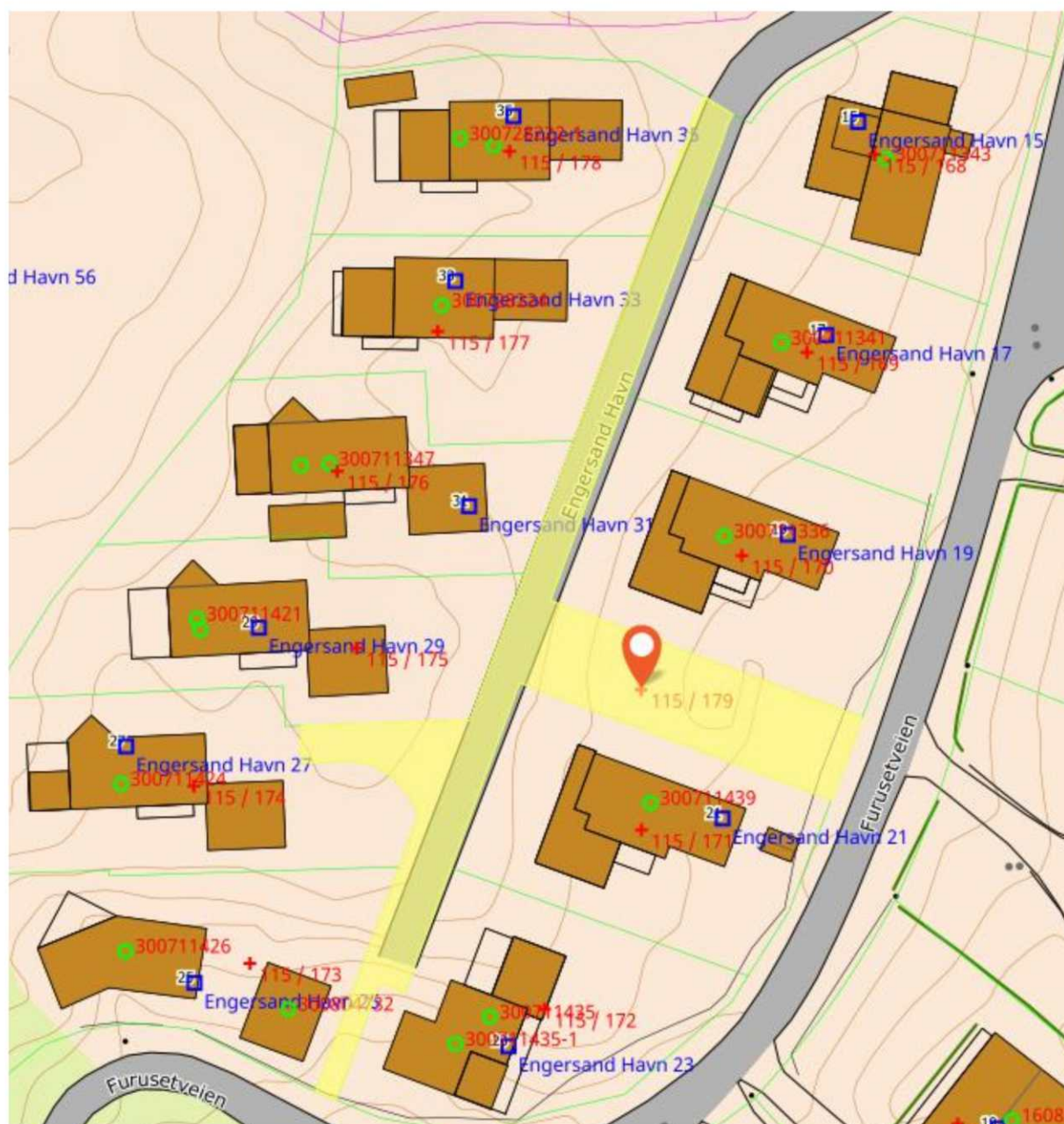
Oppløsning av Foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål Foreningen arbeider for eller det Foreningen beslutter i forbindelse vedtak om opp oppløsning.

Kartutsnitt over velforeningens område (markert i gult), gnr/bnr: 115/158 i Lier kommune:



Kartutsnitt over velforeningens område (gult område), gnr/bnr: 115/179 i Lier kommune:





Utskriftsdato: 10.06.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00109949	777	30.04.2026	Stipulert forbruk	125

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 10.06.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier**Telefon:** +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 929,29 kr
Vann	5 467,19 kr
Sum	13 396,48 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	673,13 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	606,82 kr
Målt forbruk vann	15%	41 m3	29.68	1/1	0 %	1 216,94 kr	1 216,94 kr
Målt forbruk avløp	15%	41 m3	58.02	1/1	0 %	2 378,72 kr	2 378,72 kr
					Sum	7 435,51 kr	4 875,61 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen Langes gate 11 3044 Drammen			
	Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen			
	Telefon: 32 04 44 40			
	Telefax: 32 04 44 99			
	E-post: feierseksjonen@drbv.no			
Hjemmeside: www.drbv.no				

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	115	182	0	0

Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug
----------	---------------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	19.12.2023	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturerert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 10.06.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 08.02.2024



Drammensregionens brannvesen IKS



HANSEN BJØRN LOHNE

Engersand Havn 57

3427 GULLAUG

RECHE MARIA TERESA THUNE

Dønskiveien 72G

1346 GJETTUM

TILFREDSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2023/24683

Feierseksjon har den 08.02.2024 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen

Feierseksjonen

Fra innbygger: HANSEN BJØRN LOHNE

Publisert: 08.02.2024

Blir utført 9.2.2024

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 19.01.2024



Drammensregionens brannvesen IKS



HANSEN BJØRN LOHNE

Engersand Havn 57

3427 GULLAUG

RECHE MARIA TERESA THUNE

Dønskiveien 72G

1346 GJETTUM

F08 UTELATT TILBAKEMELDING – 1.GANGS PURRING

Saksnummer: 2023/24683 Engersand Havn 57-H0101

Feierseksjonen kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding ang avvik etter vårt besøk på eiendommen.

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om at eier av fyringsanlegget innen 30 dager sender feierseksjonen en skriftlig tilbakemelding.

Tilbakemeldingen skal være en fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg om retting av de avvik som er angitt i rapporten i medhold av brann- og eksplosjonsvernlovens § 37 første ledd dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan, jf. forvaltningslovens § 16.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Stein Harald Lie som kan treffes på

Direktetelefon: 32044478

E-Post: stein.harald.lie@drbv.no

Dersom tilbakemelding er sendt, ber vi dem se bort fra denne henvendelsen.

Med hilsen

Feierseksjonen

telefon: 32044440

mail: feierseksjonen@drbv.no

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 19.12.2023

Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.



OBOS BLOCK WATNE AS
Att.Frode Smith
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår ref: SWB/2021/5065-19 Deres ref:

Dato: 15.02.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 196/23

Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/182
Tiltakshaver:	OBOS BLOCK WATNE AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakets art:	Enebolig med integrert garasje	Bygningsnr.:	
Tillatelse gitt:	07.01.2020	Vedtaksnr:	12/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert og mottatt 06.02.2023.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for enebolig med integrert garasje.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra OBOS Block Watne, 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 2021/5065.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Stian With Bjørnstad
Byggesaksbehandler
Byggesak



Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

OBOS BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass



OBOS BLOCK WATNE AS
Att.Frode Smith
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår ref: AMHA/2021/5065-14 Deres ref:

Dato: 27.07.2021

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 591/21

Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/158
Tiltakshaver:	OBOS BLOCK WATNE AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakets art:	Enebolig med integrert garasje	Bygningsnr.:	
Tillatelse gitt:	07.01.2020	Vedtaksnr:	12/2020

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for enebolig med integrert garasje datert 23.06.2021 og mottatt komplett 09.07.2021.

VILKÅR

- Avklaring vedrørende bruk av royalimpregnert kledning skal foreligge innen 30.06.2022.
- Ferdigattest for vei, lekeplass og sti/smett skal foreligge før ferdigattest kan gis.

SAKSUTREDNING

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

Erklæringer

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.



Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

Gjenstående arbeid før ferdigattest

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

- Ferdigstilling av vei, lekeplass og sti/smett. Frist for ferdigstilling er satt til 30.06.2022 (ref. vedtaksnr.: 520/21).
- Avklaring vedrørende bruk av royalimpregnert kledning.

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstilling

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr

Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 200, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	Tekst	Beløp
3.2.3	Midlertidig brukstillatelse	4 200 kr

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/5065.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.



Drammensregionens brannvesen IKS



HANSEN BJØRN LOHNE
Engersand Havn 57
3427 GULLAUG

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2023/24683 Engersand Havn 57-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 19.12.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Stein Harald Lie

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket

Dato: 19.12.2023

Frist: 18.01.2024

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Stein Harald Lie

Beskrivelse: 2.etg. Skorsteinen er Innkledd på 4 sider. Vår anbefaling er at det monteres innspeksjonsluker i bunn og topp for inspeksjon av skorsteinen.

1. Anmerkning: Det bemerkes

Dato: 19.12.2023

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Stein Harald Lie

Beskrivelse: Luftventilerte skorsteiner (stålkorsteiner) er ment for å kobles til lukkede ildsteder, for at det skal være et lukket system, med tanke kravene til nye tette hus. Ildstedet som er koblet til denne skorsteinen er et åpent ildsted, med glassdører, som dermed ikke harmoniserer med at det skal være et lukket system.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Drammensregionens brannvesen IKS



HANSEN BJØRN LOHNE

Engersand Havn 57

3427 GULLAUG

Engersand Havn 57-H0101, 3049-115/182

Stein Harald Lie

stein.harald.lie@drbv.no



Drammensregionens brannvesen IKS



RECHE MARIA TERESA THUNE
Dønskiveien 72G
1346 GJETTUM

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2023/24683 Engersand Havn 57-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 19.12.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Stein Harald Lie

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket

Dato: 19.12.2023

Frist: 18.01.2024

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Stein Harald Lie

Beskrivelse: 2.etg. Skorsteinen er Innkledd på 4 sider. Vår anbefaling er at det monteres innspeksjonsluker i bunn og topp for inspeksjon av skorsteinen.

1. Anmerkning: Det bemerkes

Dato: 19.12.2023

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Stein Harald Lie

Beskrivelse: Luftventilerte skorsteiner (stålkorsteiner) er ment for å kobles til lukkede ildsteder, for at det skal være et lukket system, med tanke på kravene til nye tette hus. Ildstedet som er koblet til denne skorsteinen er et åpent ildsted, med glassdører, som dermed ikke harmoniserer med at det skal være et lukket system.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Drammensregionens brannvesen IKS



RECHE MARIA TERESA THUNE

Dønskiveien 72G

1346 GJETTUM

Engersand Havn 57-H0101, 3049-115/182

Stein Harald Lie

stein.harald.lie@drbv.no



Renovasjonsselskapet
for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 115	Bnr: 182	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Engersand Havn 57				
Referanse: 83260184				
Avtalenummer: 1212313				
Dato: 12.06.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: standard				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.12.06.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	115	Bnr:	182	Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug						
Eier:	Bjørn Lohne Hansen og Maria Teresa Thune Reche						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):				Beregnet areal: 654 m2			

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	M2? Må måles opp.
Byggtype:	Enebolig med garasje.
Angivelse av alder:	2021.

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

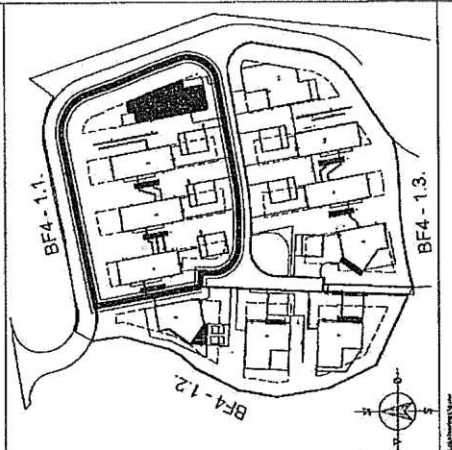
Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	Nei.
---	-------------

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

7155 KUSV TRAIL BLVD
SUNNYVALE, CA 94086-1135

DATE: 11/11/2001

FASADER_1Black Walnut AS

AUG
 EPOCH - HIS 1

www.pearsoned.com

9FA-1.1

GUJARATI

BLOCK WATNE

ET edslarp / OSG4280m01
H5TIF
End

1887 WVA - 603 CHD - N.Y. 22 24 12 13

28370304 HUS1 XX A

with a width of 1.0 cm (Fig. 1).

[illegible]

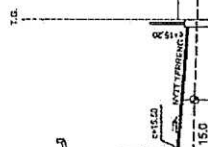


EXHIBIT. TERNONO



BF4-1.1.

BF4-1.3.

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY
 100 TAPSCOTT DRIVE
 ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

Black Walnut AS

ENGELHARD - HUS 1
CENTRA

2004



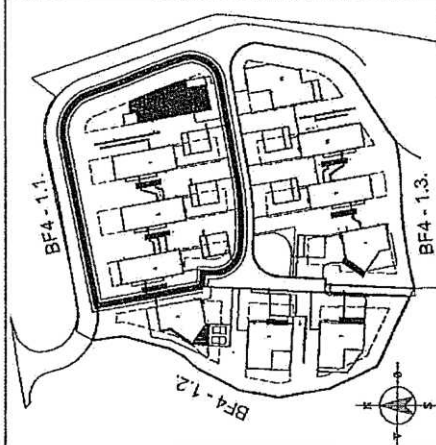
28370304_HUS1

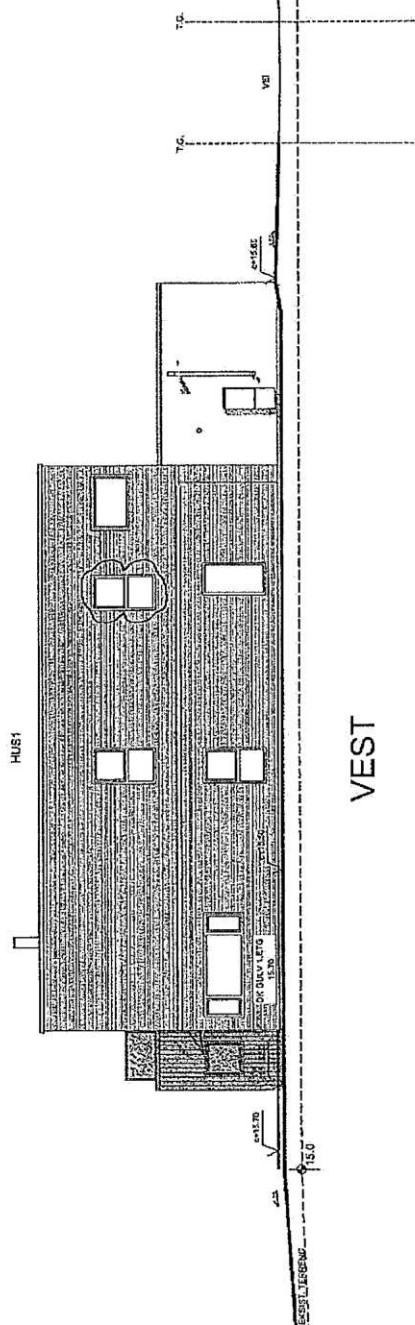
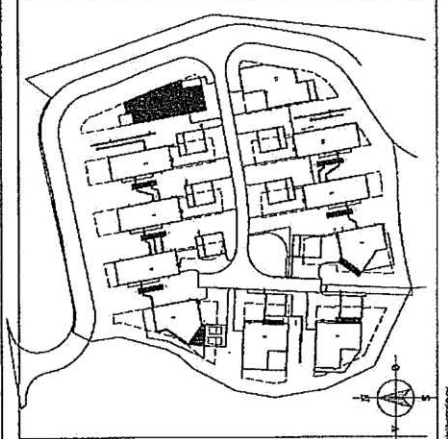
10/10/2014

the preceding studies to fully explore the role of the individual in the

1

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

[illegible]



VEST

BYGGEMELDINGSTEKTINGER

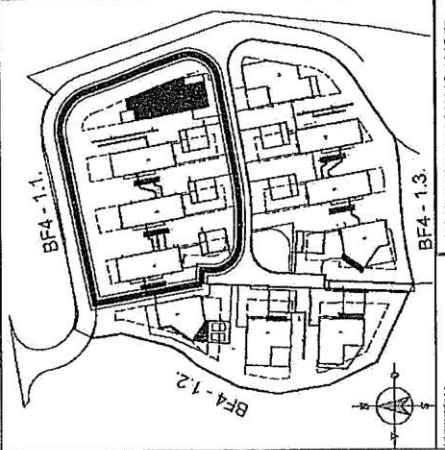
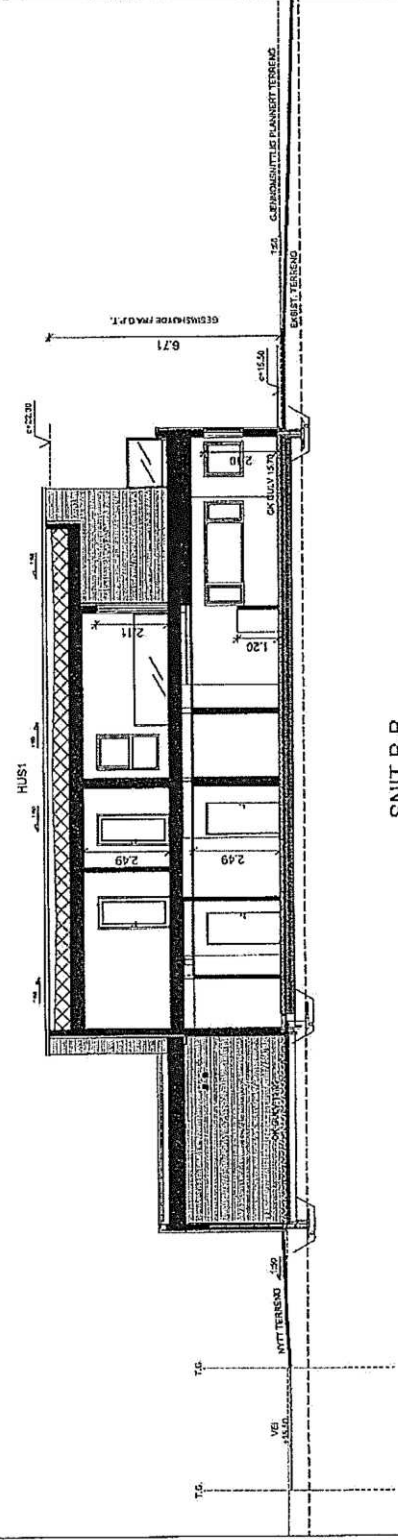
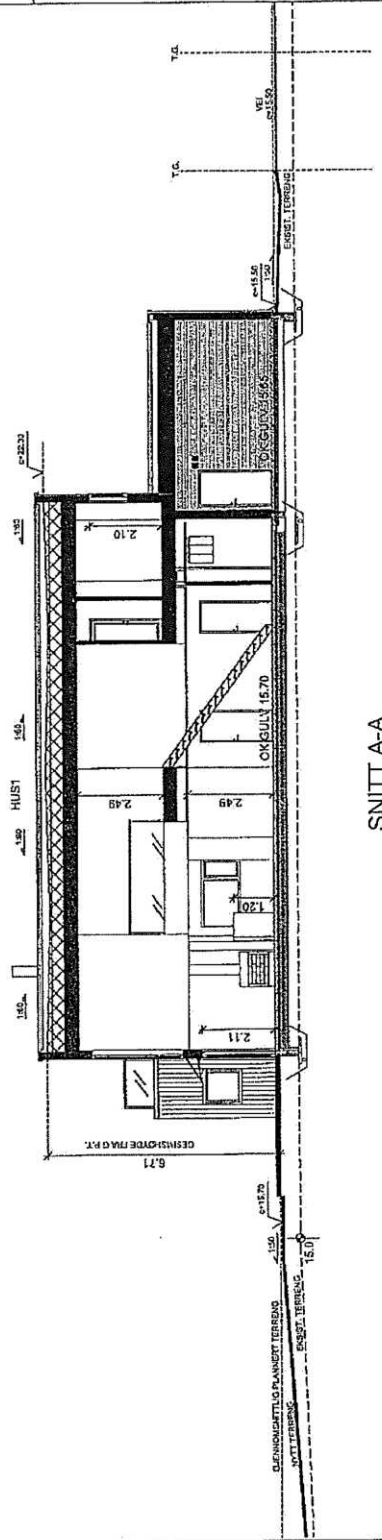
STYRKESIT BEVOLDNING OG KONSTANTER KONVALL DVA. BEKJÆNNET AV KONTROLLKONVALL		16.09.2020		K.R.Z.		J.N.	
A		Plassert ny vindu.		Dato:		Tegnet av:	
Rev:		Beskrivelse:		18.09.2019		KONTROLLKONVALL	
Tegnet av:		FASADER 3		J.N.		T.A.	

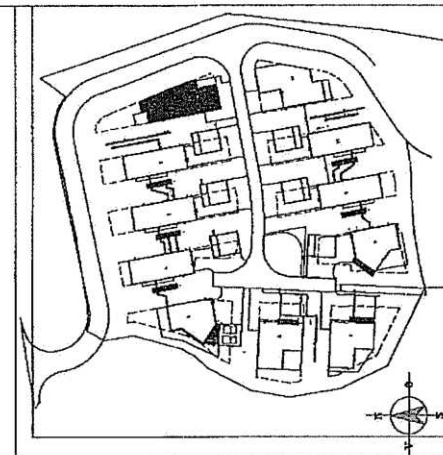
BLOCK WATNE AS

Engersand - HUS 1

AF4-1.1

[illegible]

[illegible]



SG = SIKKERHETSGASS
SD = STYLT3 DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆRVEGG
I = NETTO LYSREAL
L = LUKKEVEJSDU
F = FAST KARM
I = INSPEKTIONSLUKE

BYGGMELDINGSTEKNINGER

STATIONARY STATE

DIN EKSTRAVUTGÅSE KLINGE ETC.				
A	Plasset ny vindu.	16.09.2020	K.RZ.	J.N.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
BOMAN PLAN 2 ETASJE		13.06.2019	J.N.	J.A.

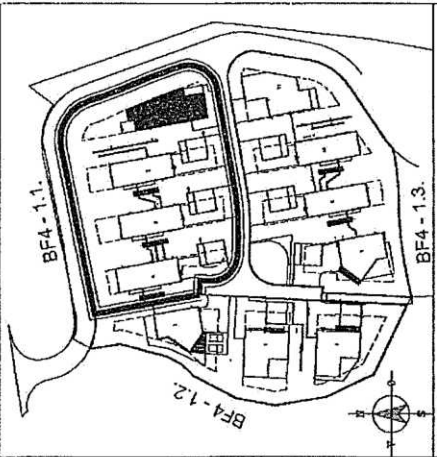
ERICH
BLOCK WAYNE AS

Ergerand - HUS 1

BF4-1.1

 BLACK WATNE 6100 Lakeridge Drive Irvine, CA 92618-1699 Tel: 949/453-0200 • Fax: 949/453-0209	12537/0304	HUS1	02	A	PL	00	1	B	A
	115	6	1:00	A2	111				
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6	1:00	A2	111			
	SEALING	115	6						

	BRA-BOENHET	BYGNING	P-ROM	GULVFLATE
1. ETG	109.3 m ²	160.3 m ²	104.1 m ²	117.5 m ²
2. ETG	88.1 m ²	95.4 m ²	80.7 m ²	88.1 m ²
SUM	197.4 m ²	255.7 m ²	184.8 m ²	205.6 m ²
BYA	177.9 + 13 (p-plass) = 195.9 m ²			



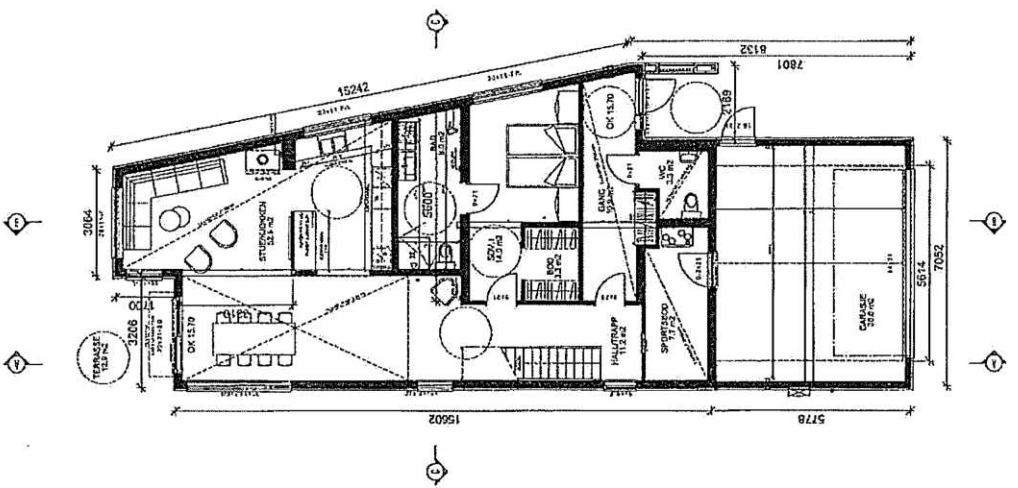
SD = SMOKERTØLASS
 D = SKATT DRAGER
 B = BØRREKGG
 I = INNETTUSKATEL
 F = FAKS
 LL = REPPESLUSSE

BYGGMELDINGSTEKNIKER
 BYGGMELDINGSTEKNIKER
 BYGGMELDINGSTEKNIKER

B	REV. BRA	beholdt 1 ETG	10.06.2019	K.K.
A	Ny utbygging av BRA/P-ROM		24.06.2019	J.N.
Rev.	Beskrivelse:		Tegnet av:	Kontrollert:
Rev.	Bygghet:		Dato:	Utskrift:
Rev.	PLAN 1 ETASJE		13.06.2019	J.N.
Rev.				J.N.

BYGGMELDINGSTEKNIKER
 BYGGMELDINGSTEKNIKER
 BYGGMELDINGSTEKNIKER

BYGGMELDINGSTEKNIKER	115 / 6	1:100	1:100	1:100
BYGGMELDINGSTEKNIKER	115 / 6	1:100	1:100	1:100
BYGGMELDINGSTEKNIKER	115 / 6	1:100	1:100	1:100
BYGGMELDINGSTEKNIKER	115 / 6	1:100	1:100	1:100
BYGGMELDINGSTEKNIKER	115 / 6	1:100	1:100	1:100



Egengodkjent av Lier kommunestyre 11. oktober 2016, Sak 78/2016
§ 3-1n, 2. avsnitt endret av planutvalget i Mindre endring 5. desember 2017

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ENGERSAND HAVN SYD

(detaljregulering)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, samt opparbeidelse av offentlige friområder.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 504-909-17-01.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Det skal utarbeides utomhusplan for hvert av delområdene BBB2.1, BBB2.2, BBB2.3, BBB3.1, BBB3.2 og BF4 i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7. Utomhusplan for det aktuelle delområdet skal sendes inn med søknad om tillatelse til tiltak for hvert byggetrinn innenfor delområdet.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført i tråd med rapport nr 813930-RIG-NOT-01 fra Multiconsult og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- b) Før det gis rammetillatelse til boliger i delområdet BF4 skal det foreligge tillatelse til deling for hele feltet med adkomstveier i forlengelse av vei f_SKV2 til felles gatetun.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal utomhusplanen for hele delområdet være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

- b) Før det kan graves eller bygges på feltene BBB2 og BBB3, skal godkjent tiltaksplan i samsvar med forurensningsforskriften § 2-8 foreligge.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal tiltakets forholdsmessige del av tilhørende utearealer (sandlekeplasser, uteoppholdsarealer) være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i det omsøkte tiltaket. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen for delområdet er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger, skal det foreligge midlertidig brukstillatelse av vei fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser. Biloppstillingsplasser utover én overbygget plass pr. bolig, kan plasseres midlertidig annet sted innenfor planområdet.
- c) Før det gis ferdigattest for boliger, skal det foreligge ferdigattest for veianlegget fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser.
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- f) Felt o_GF1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest for første bolig i BBB2.1
- g) Felt o_GF2 og o_GF3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i BBB3.1
- h) Deling skal være gjennomført etter matrikkelloven før det gis brukstillatelse til boliger i delområde BF4.
- i) Felt f_BLK4 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på første bolig i BF4.1 eller BF4.2

§ 2-2-4. Utbyggingsrekkefølge

Tidligere reguleringsbestemmelser om utbyggingsrekkefølge for delområdene ("Reguleringsbestemmelser for Engersand Havn", vedtatt 8. februar 2005) utgår.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Blokkbebyggelse:**
Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- b) **Småhusbebyggelse:**
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

- c) **Frittliggende småhusbebyggelse:**
Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- d) **Konsentrert småhusbebyggelse:**
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innunder høydene som er angitt i pbl. 29-4.
- e) **To-roms leilighet:**
Leilighet med stue og ett soverom.
- f) **Tre-roms leilighet:**
Leilighet med stue og to soverom.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk.
- b) Energisentral og pumpestasjon skal plasseres langs vei mellom delområde BBB2.1 og BBB2.2.
- c) Minimumsavstand fra bygninger til offentlige VA-ledninger er 4 meter.

§ 2-5. Parkering

- a) På parkeringsplasser med fyllinger skal fyllingene såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) På parkeringsplasser med over 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangarealer.
- c) Biloppstillingsplasser på terreng skal i størst mulig grad etableres i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser som ikke ligger på veianleggsformål skal plasseres innenfor det delområde/eiendom de skal betjene.
- d) Krav til parkeringsdekning:
 - Det skal avsettes og opparbeides 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig i delområde BF4.1 og BF4.2
 - Det skal avsettes og opparbeides 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig med 3 rom eller mer. En av plassene skal være overdekket.
 - Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig med 2 rom eller mindre, hvorav en skal være overdekket.
 - Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
 - Gjesteparkering er inkludert i kravene ovenfor og utgjør 0,25 plass pr. bolig
 - Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal en plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet. Bestemmelsen gjelder både for parkeringsanlegg i kjeller og på terreng.

§ 2-6. Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Veier skal plasseres i henhold til kotehøyder på plankartet.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- c) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2,0 meter. Støttemurer med høyde over 1 meter skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Overflatevann skal om nødvendig fordrøyes og renses før det føres ut i sjøen. Håndtering av overflatevann innenfor planområdet skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3, se nedenfor.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{SAF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{SAF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{SAS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{SAF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AImax} 60 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

- Ekvivalentnivåene i tabell 3 skal beregnes som årsmiddelverdier i tråd med definisjonene av L_{den} og L_{night} (se kapittel 6). Unntaket er kategorien "øvrig industri" som på grunn av stor variasjon i driftsmønster (variasjon på 3 dB eller mer) skal beregnes som døgnmiddelverdier (verste døgn).

- Alle boligene skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- Alle boligene skal ha tilgang til felles lekeplass, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn, se tabeller nedenfor.

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging i planområdet skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport fra Multiconsult, Nr813930-RIG-NOT-01, gjennomføres og følges opp;

- Alle bygg i delområdene BBB2 og BBB3 skal pelefunderes til fjell.
- For nye bygg i et eventuelt kvikkleireområde skal NVE's veileder for bygging i kvikkleireområder følges.
- Tiltak mot radon må påregnes i hele planområdet.

§ 2-11. Universell utforming

- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v. i delområdene BBB2 og BBB3.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-12. Vannbåren varme

Ved oppføring av nye bygg/ombygninger, skal boligene i blokkbebyggelse legges til rette for bruk av vannbåren varme i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. De første 100 boligene som bygges innenfor planområdet kan baseres på elektrisk kraft for oppvarming av varmtvann.

§ 2-13. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BBB2.1, BBB2.2, BBB2.3, BBB3.1, BBB3.2)

Felles bestemmelser:

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. For hvert delområde gjelder egne bestemmelser for oppdeling av bebyggelsen innenfor de enkelte byggegrensene med angivelse av minsteavstander mellom blokkene slik at det ikke skapes unødige hinder for utsyn fra de enkelte boligene. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.
- b) Innenfor formålet kan interne veier, parkering, carporter og mindre bygninger med areal maksimalt 50 m² og gesimshøyde maksimalt 3,5 meter (sportsboder, pumpestasjon, renovasjonsanlegg o.l.) tillates etablert inntil 1,0 meter utenfor byggegrense mot vei/gatetun.

Maksimal tillatt gesimshøyde for de enkelte delområdene er vist på plankartet med kotehøyder.

Tak over terrasse på inntrukket toppetasje kan overskride maksimal tillatt gesimshøyde med inntil 2,0 meter forutsatt maksimal dybde 2,5 meter ut fra fasaden. For feltene BBB2.3 og BBB3.2 gjelder dette kun for tak som anlegges mot vest.

Innenfor øverste 1,0 meter opp til maks gesimshøyde tillates ellers kun takoppbygg for heis, trapperom, brystning for takterrasse på inntrukket parti i toppetasje og tekniske installasjoner, inntil 1,0 meters høyde.

- c) For alle boligene skal det sendes inn soldigram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hvert av delområdene er 40%.
- e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 80 m² pr. boenhet, hvorav inntil 30 m² kan være på balkong eller takterrasse.
- f) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- g) Gatelysarmaturer skal være i tråd med standard brukt på Engersand Havn Nord.
- h) Kjøreadkomst til tomtene fra offentlig vei skal plasseres som vist med pil på plankartet.
- i) Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5 i hvert av feltene innenfor delområdene BBB2 og BBB3. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

- j) Det skal etableres felles sykkelparkering med tilsvarende antall som boenheter, innenfor feltene.

Delområde BBB2:

- k) I delområde BBB2.1 skal bebyggelsen utformes som en kombinasjon av boligblokk og småhusbebyggelse.

Småhus:

Inntil tre småhus kan ha gesimshøyde maksimalt $c + 14,3$ dersom de bygges med inntrukket toppetasje med takterrasse der takterrassen utgjør minimum 50 % av bruttoarealet i etasjen under. Øvrige småhus skal ha gesimshøyde maksimalt $c + 9,8$.

Langs feltgrensen av BBB2.1 i sør skal det etableres en 2 meter bred gangsti, som forbinder o_SV1 til kyststien.

- l) I delområde BBB2.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i fire eller flere bygninger.
Mellomrommene ut mot sjøen skal være minimum 18 meter brede for å sikre utsyn for bakenforliggende leiligheter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 15 meter.
- m) I delområde BBB2.3 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i to eller flere bygninger med langsiden ut mot sjøen. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. Trapperom kan overskride byggegrens mot vei med inntil 2 meter. Øverste etasje i alle bygningene skal være tilbaketrukket på tre sider, med takterrasse(r) der samlet areal av terrassen(e) skal utgjøre minimum 30% av bruttoarealet for underliggende etasje.

Delområde BBB3:

- n) I delområde BBB3.1 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i tre eller flere bygninger. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 8 meter.
Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet, men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. I mellomrommet mellom to bygninger kan det tillates oppføring av utvendige trapper opp til leiligheter over bakkeplan.

Inntil seks boenheter kan ha takstue med gesimshøyde maksimalt $c + 17,3$. Takstuens maksimale størrelse settes til 30m^2 BTA og de skal bygges med inntrukket takterrasse på maksimal 35m^2 (inkludert rekkverk, skjerming og plantekasser). Øvrig bebyggelse skal ha gesimshøyde maksimalt $c + 13,8$.

Adkomst til takterrasser kan plasseres som intern trapp eller som utvendig trapp.

- o) I delområde BBB3.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i tre eller flere bygninger. Avstanden mellom hver av de tre bygningene skal være minimum 12 meter.
Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller

fasader er minimum 9 meter.

§ 3-2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF4)

- a) Delområdet kan kun bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, enebolig.
- b) Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming med et moderne arkitektonisk uttrykk.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hver av tomtene innenfor delområdet er 33 %.
- d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig.
- e) Tomter for eneboliger skal ikke være under 600 m².
- f) Boligene kan ligge inntil 2 meter fra nabogrense forutsatt at boligen på nabotomt på sin side ligger tilsvarende lenger unna grensen. Avstanden mellom boligene skal ingen steder være mindre enn 8 meter.
- g) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- h) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- i) Innenfor delområdet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- j) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- k) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.
- l) Sandlekeplass for BF4.1 og BF4.2 skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

§ 3-3. Felles lekeplasser (BLK)

- a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser.
- b) Strøkslekeplass BLK2 er felles for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord, skal opparbeides som ballplass og ha skjerming mot kjørevei.
- c) Strøkslekeplass BLK3 er felles frilekeareal for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord.
- d) Nærlekeplass BLK4 i delområde BBB3 skal være felles for alle boliger i delområde BBB2, BBB3 og BF4.

§ 3-4. Felles uteoppholdsareal (BU)

- a) Uteoppholdsareal f_BU1 skal være felles for beboerne i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005.

- b) Uteoppholdsareal f_BU2 i delområde BBB2 skal være felles for boliger i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005.

§ 3-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

a) Veg (SV)

Veg o_SV1 er offentlig veg. Vegen skal anlegges med de vegbredder som er angitt på planen og avsluttes med vendehammer. I nordre del av planområdet skal det anlegges rundkjøring med avkjørsler til tiliggende parkeringsplasser/parkeringskjellere.

b) Kjøreveg (SKV)

1. Kjøreveg f_SKV1 er privat felles avkjørsel til parkeringsplass for Engersand Havn Nord.
2. Kjøreveg f_SKV2 er privat felles avkjørsel til delområde BF4, samt til felles parkeringsplass for boliger i delområde BBB2 og BBB3.
3. Kjøreveg f_SKV3 er privat felles avkjørsel til parkeringsplass for boliger i delområde BBB3.

c) Gatetun (SG)

1. f_SGT1 og f_SGT2 er private felles gatetun for boliger i delområde BBB2.1 og BBB2.2, samt boliger i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005. Det tillates etablert carporter og biloppstillingsplasser for opptil 13 biler vinkelrett på kjøreretningen i f_SGT2. Endelig plassering av biloppstillingsplasser/carporter kan justeres.
2. f_SGT3 er privat felles gatetun for boliger i delområde BBB3.1 og BBB3.2. Det tillates etablert carporter og biloppstillingsplasser for opptil 29 biler vinkelrett på kjøreretningen. Endelig plassering av biloppstillingsplasser/carporter kan justeres.

d) Fortau (SF)

Fortau o_SF1 og o_SF2 tilhører kommunal kjørevei og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

e) Annen veggrunn (SVG)

1. Annen veggrunn o-SVG1 og o-SVG2 er offentlig og omfatter veggrunn ved siden av veg o-SV1.
2. Annen veggrunn f-SVG3 er privat felles og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles parkeringsplass f_SPA3.

f) Parkering (SPA)

1. Alle parkeringsplasser på terreng kan være felles for alle boliger innenfor planområdet, med unntak av f_SPA1 og f_SPA4 som skal dekke parkeringskrav for hhv. Engersand havn Nord og felt "B/Fo/Be" (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005).

2. For parkeringsplassene f_SPA2 og f_SPA3 skal det etableres vegetasjon som skjerming mot ny bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
3. På grunn av flerbruksfordeler innfrir en p-plass på feltene f_SPA2 og f_SPA3 kravet til 1,25 p-plass.
4. Krav til parkering for båthavna i S1 (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005), skal dekkes på felt f_SPA2.

g) Avfallshåndtering i driftsfasen

Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal være i tråd med retningslinjer fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD). I alle delområder, bortsett fra delområde BF4.1 og BF4.2, skal det være sentralt plasserte avfallsstasjoner som skal innebygges eller skjermes.

§ 3-6. Grønnstruktur (G)

a) Friområde (GF)

1. Strandlinjen tillates justert for å oppnå hensiktsmessig bruk og tilgjengelighet til sjøen.
2. Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal opparbeides i takt med utbygging av byggeområdene.
3. Det skal opparbeides sti langs Drammensfjorden som er åpen for fri ferdsel og tar hensyn til allmenn bruk, fiske m.m.
4. I felt o_GF3 tillates det oppført mindre bygninger el. lign. med naturlig tilknytning til områdets bruk. Området langs sjøen skal etableres som badeplass for allmenn bruk.

b) Naturområde (GN)

Delområde BBB2:

1. f_GN1 skal opparbeides med ny vegetasjon langs vei o_SF2. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres.
2. f_GN2 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplasser. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres med nye busker og trær. Området kan benyttes til frilek.

Delområde BF4:

3. f_GN3 skal opparbeides med ny vegetasjon langs vei f_SKV2. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres.

c) Vegetasjonsskjerm (GV)

f_GV1 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplass.

§ 3-7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (VA)

a) Badeplass (VAB)

1. I område o_VAB1 skal det etableres almen badeplass, men det må ikke tilføres kunstig sand.
2. Det tillates oppført mindre bygninger el. lign. med naturlig tilknytning til områdets bruk, kun hvis det ikke forringer forekomsten av ålegressamfunnet ytterligere.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bnr.	182	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug						

1350 Reguleringsplan

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

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

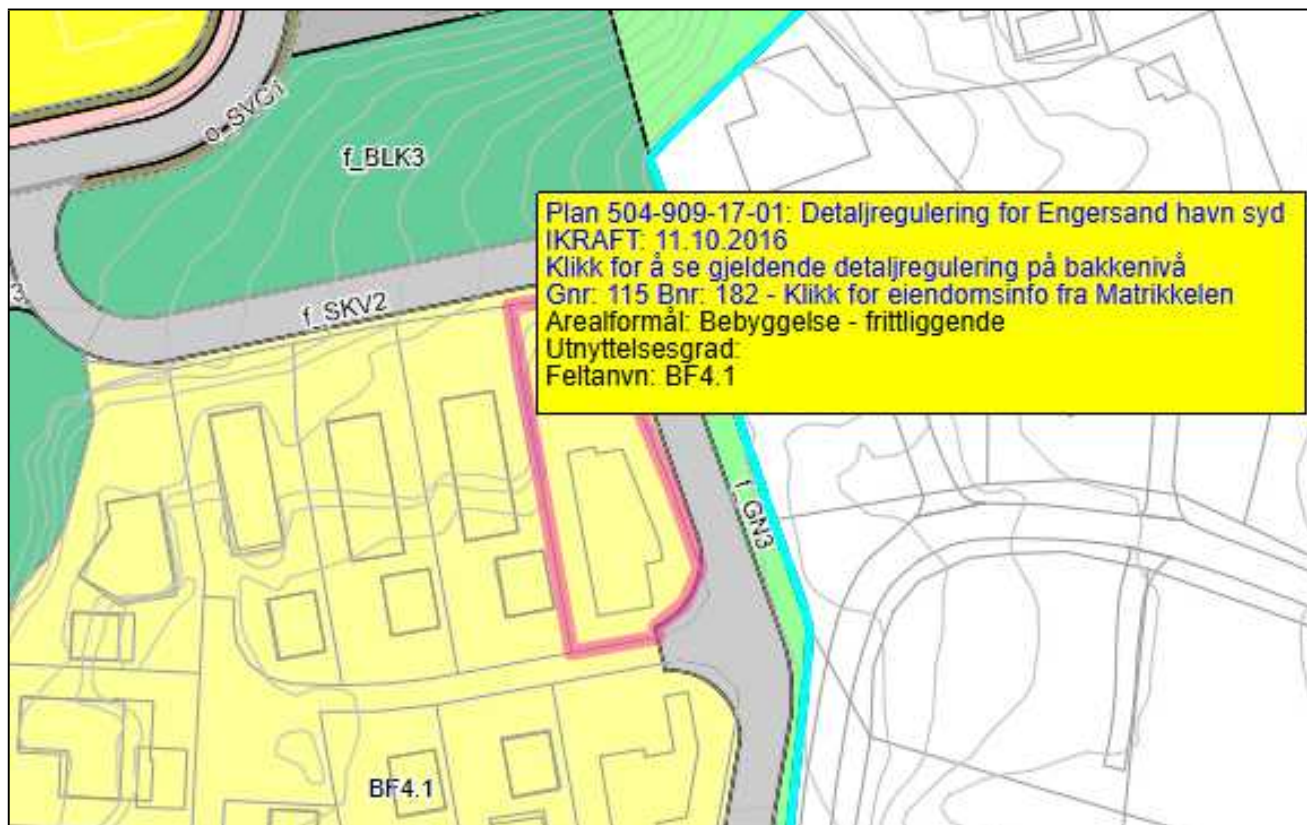
Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bruksnr.	182	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205

3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax : 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bruksnr.	182	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bruksnr.	182	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 57, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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



Adresse

Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG

Dato for energimerking

17.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312941

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

300784904

Gårdsnummer

115

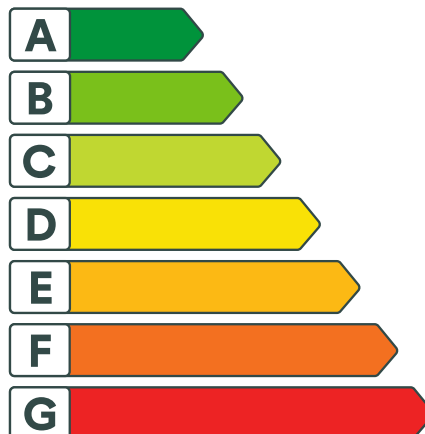
Bruksnummer

182

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

96,92 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 007 kWh



Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG



Detaljering

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



Engersand Havn 57, 3427 GULLAUG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Engersand Havn 57, 3427 Gullaug
Gnr. 115, Bnr. 182, Lier kommune.

Oppdragsnummer:

83260184

Meglerforetak:

PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler:

Kristian Haltvik

Telefon / Mobil:

40 00 23 28 / 454 38 650

E-post:

kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-