

Lillemilen 26

Lillemilen 26

Prisantydning	3 890 000
Omkostninger	96 090
Totalpris	3 896 090
Fellesutgifter	2 326 pr. mnd.
Bruksareal	115,0 m²
BRA-I	108,0 m²
BRA-E	7,0 m²
TBA	26,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	4 390 m²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler
+47 984 90 810
bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Boligen holder en gjennomgående høy og moderne standard og fremstår som svært lite brukt. Planløsningen er godt gjennomtenkt og tilpasset en moderne familiehverdag, med lyse rom, god takhøyde og store vindusflater.

I 1. etasje ønskes du velkommen inn i en innbydende gang med god plass til garderobeløsning. Herfra er det adkomst til en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet i 1. etasje fremstår delikat og moderne, med flislagt gulv med varmekabler, servantinnredning, veggmontert toalett og dusjløsning – et funksjonelt og pent bad for både hverdag og gjester.

Videre åpner boligen seg opp mot en romslig og lys stue med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, med glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, i tillegg til vannstoppsystem og komfyrvakt. Løsningen er både praktisk og sosial, med fin kontakt mot stue og spise plass.

I 2. etasje finner du boligens private sone. Her er det tre romslige og lyse soverom, alle med god plass til seng og garderoabeløsninger. Soverommene er godt egnet både som barnerom, hovedsoverom og gjesterom. Etasjen inneholder også et romslig og pent bad, innredet med flislagt gulv med varmekabler, servantinnredning, veggmontert toalett og badekar. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, noe som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Dette er en moderne og lettstelt bolig med høy bokvalitet, som passer perfekt for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med minimal bruksslitasje og moderne løsninger.















Beliggenhet

Lillemilen 26 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde som er godt tilrettelagt for familieliv. Området er kjent for sin trygge atmosfære, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til naturen, noe som gir gode rammer for både lek og friluftsliv.

Her har du enkel tilgang til tur- og rekreasjonsområder rett i nærheten, med gode muligheter for gåturer, sykling og uteaktiviteter året rundt. Området passer perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i rolige omgivelser, samtidig som hverdagen er praktisk og oversiktlig.

Hof barnehage og skole ligger kun en 1.5km gåtur unna boligen. Kiwi Hof ligger kun 4 minutter unna med bil. Videre tar det kun 20 minutter med bil til Sande videregående skole, Holmestrand videregående og togstasjon.

Dette er et trivelig nabolag hvor både små og store kan trives – et godt sted å skape et trygt og varig hjem.

Lillemilen 26

Nabolaget Hof - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶	Hovland Linje 41, 43	5 min ⚡ 0.5 km
🚶	Sande stasjon Linje RE11	14 min ⚡ 14.1 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	44 min ⚡
✈	Oslo Gardermoen	1 t 27 min ⚡

Skoler

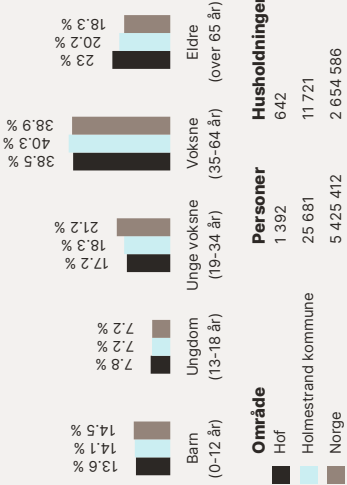
Hof skole (1-10 kl.) 364 elever, 25 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Sande videregående skole 500 elever	21 min ⚡ 18 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	22 min ⚡ 17.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hof barnehage (0-5 år) 55 barn	17 min ⚡ 1.5 km
Eidsfoss barnehage (0-4 år) 12 barn	6 min ⚡ 6.5 km
Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min ⚡ 6.1 km

Dagligvare

Kiwi Hof PostNord	4 min ⚡ 2.7 km
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 5.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

🏃 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

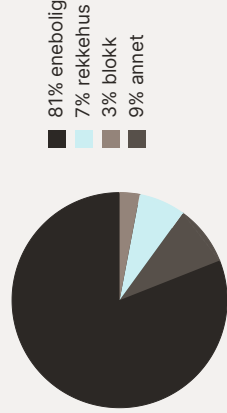
🚗 Gateparkering
Lett 93/100

🔊 Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

⚽ Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min ⚡ 1.6 km
⚽ Vollshagen fotballbane Fotball	5 min ⚡ 3 km
🏊 Feelgood	4 min ⚡
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	13 min ⚡

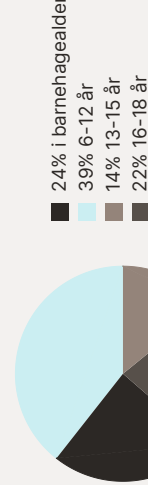
Boligmasse



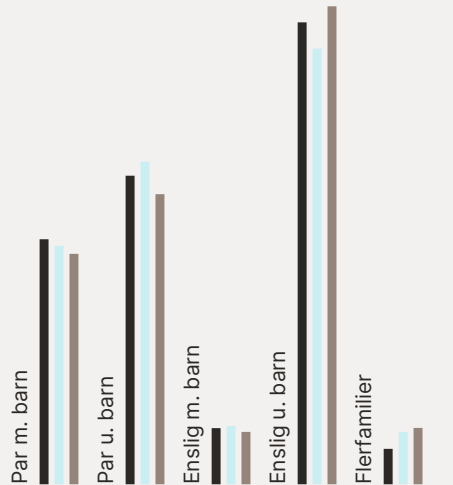
Varer/Tjenester

🛒 Torggården Sande	15 min ⚡
🏪 Boots apotek Hvittingfoss	13 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



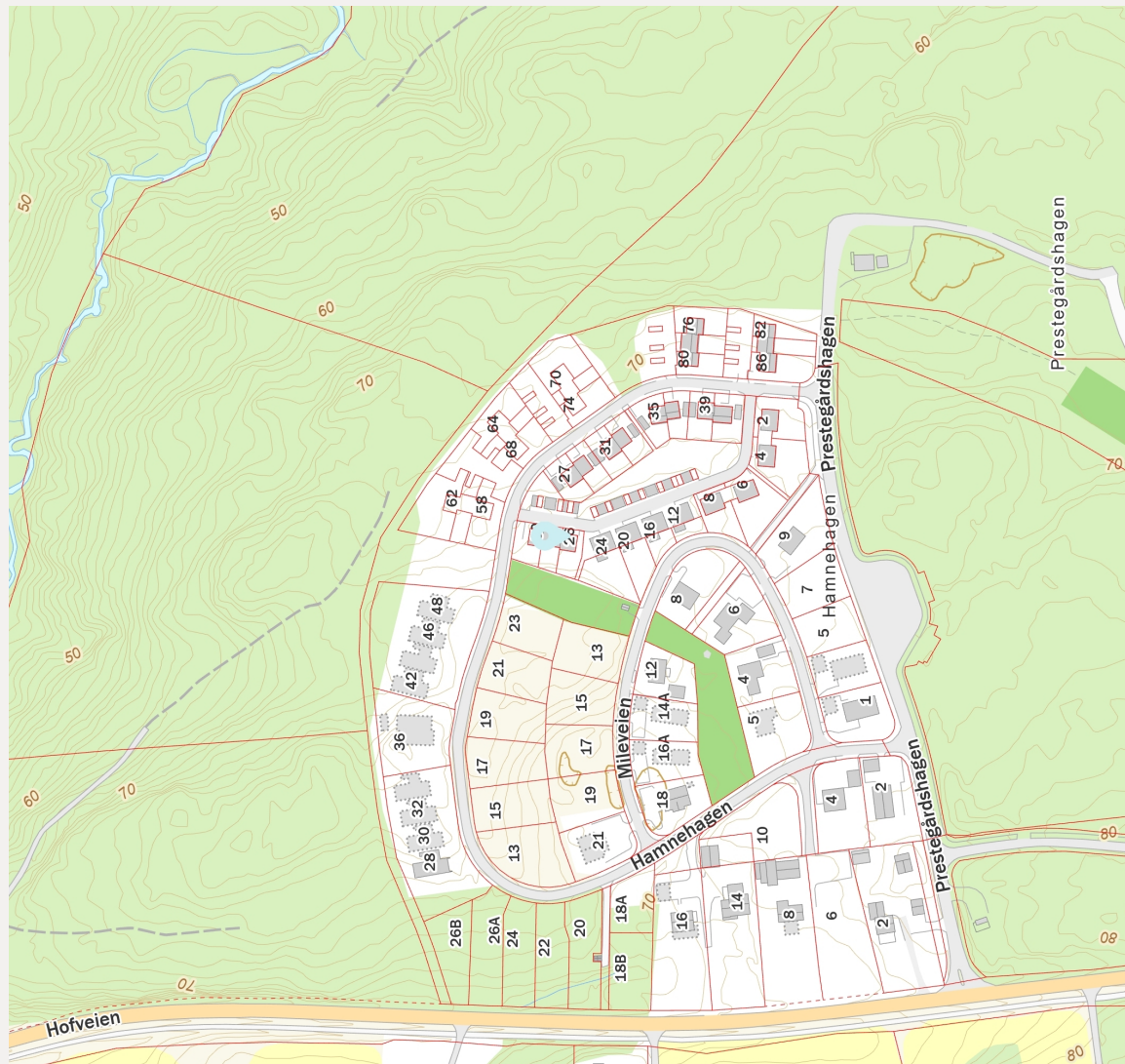
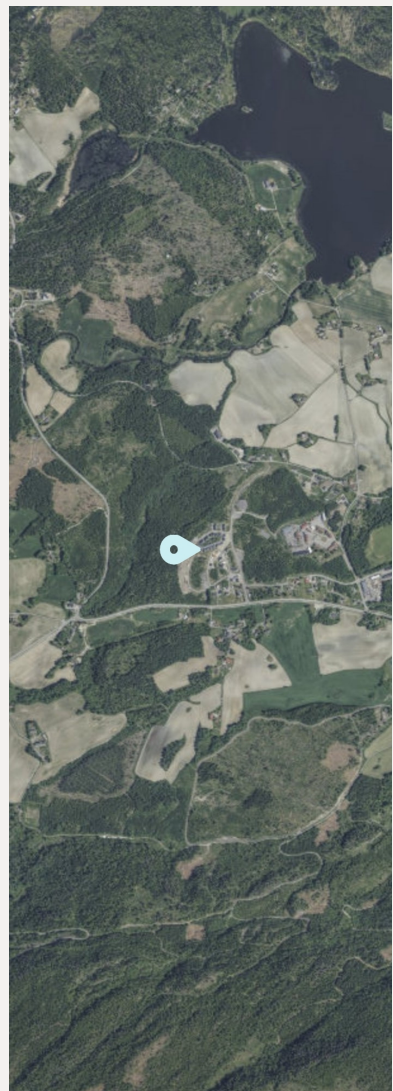
Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	33%	Norge
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



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





Innhold

- 1. etasje med entré, stue, kjøkken, bad og bod.
- 2. etasje med trapperom, 3 soverom og bad.

BRA 115,0 m²

BRA-I 108,0 m²

BRA-E 7,0 m²

TBA 26,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 115,0 m²

- BRA-i: 108,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kort fortalt

- Moderne og innflyttingsklar bolig fra 2021
- Familievennlig planløsning med 3 soverom og 2 bad
- Lys stue med utgang til terrasse
- Vedovn, balansert ventilasjon og gode energieffektive løsninger
- Carport og utvendig bod
- Rolig og barnevennlig område med nærhet til natur

Standard

Boligen holder en gjennomgående høy og moderne standard og fremstår som svært lite brukt.

Planløsningen er godt gjennomtenkt og tilpasset en moderne familiehverdag, med lyse rom, god takhøyde og store vindusflater.

I 1. etasje ønskes du velkommen inn i en innbydende gang med god plass til garderobeløsning. Herfra er det adkomst til en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet i 1. etasje fremstår delikat og moderne, med flislagt gulv med varmekabler, servantinnredning, veggmontert toalett og dusjløsning – et funksjonelt og pent bad for både hverdag og gjester.

Videre åpner boligen seg opp mot en romslig og lys stue med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, med glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, i tillegg til vannstoppsystem og komfyrvakt. Løsningen er både praktisk og sosial, med fin kontakt mot stue og spiseplass.

I 2. etasje finner du boligens private sone. Her er det tre romslige og lyse soverom, alle med god plass til seng og garderobeløsninger. Soverommene er godt egnet både som barnerom, hovedsoverom og gjesterom. Etasjen inneholder også et romslig og pent bad, innredet med flislagt gulv med varmekabler, servantinnredning, veggmontert toalett og badekar.

I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, noe som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Dette er en moderne og lettstelt bolig med høy bokvalitet, som passer perfekt for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med minimal bruksslitasje og moderne løsninger.

Uteområde

Fra stuen er det utgang til en hyggelig treterrasse som gir gode muligheter for utemøbler, grill og avslapning. Ved inngangspartiet er det støpt terrasse som gir et praktisk og pent adkomstområde. Uteområdene er lettstelte og passer godt for både barnefamilier og de som ønsker minimalt vedlikehold.

Boligen disponerer carport og parkeringsplass samt egen utvendig bod med god plass til lagring av sykler, sportsutstyr og hagemøbler.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Boligen har egen carport og parkeringsplass på felles eiendom.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Ja. 2025. Faglært. Hele huset er malt i tillegg til carport. Utbygger.
- Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja. Termostat på bad og stue måtte byttes.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja. 2025. Faglært. Byttet termostat. Pec.
- Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja. Pipen var feilmontert fra utbygger. Dette er nå i orden.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Rekkehus bolig fra 2021. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig med hele og pene overflate. Det er lite slitasje og boligen fremstår nesten som ny. Det er luftige og gode rom med god takhøyde. Utvendig er det egen carport og bod i felles anlegg. Det må byttes filter i ventilasjonsanlegget og det er noen små sprekker i silikonfugen på badet som må utbedres.

UTVENDIG

Taktekkingen er båndtekking av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål/ aluminium takrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er treterrasse utenfor stuen og støpt terrasse utenfor inngangen.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår. Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2021. Bygningen har betonggrunnmur. Plate på mark. forholdsvis flatt terreng med lett helning

Tomt

Fellestomt - 4390,00 kvm.

Eiendommen gnr. 241 bnr. 207 og bnr. 208 er seksjonert med hhv. 23 og 15 boligseksjoner jf. tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonene i begge disse sameiene er seksjonert med tilleggsdel grunn som innebærer at seksjonene har hjemmel til del av eiendommen. Eiendommene gnr. 241 bnr. 202- 206 utgjør hver sin eneboligtomt, mens eiendommene gnr. 241 bnr. 209 og 210 utgjør hhv. felles Lekeplass og Balløkke på utbyggingseiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 09.11.2023. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Megler har kun mottatt byggemeldt og godkjent tegning for 1. etasje fra Holmestrand kommune.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming kombinert med vedovn tilknyttet isolert stålpipeline. I tillegg har boligen balansert ventilasjon som bidrar til et godt innneklima og jevn temperatur året rundt.

I rom det ikke er varmeovner, medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Oransje

Energiforbruk foregående år var 8 600 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 05.09.2025. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Skorstein er ikke oppført i henhold til monteringsveiledning, den er for kort over tak. Eier opplyser om at fyringsanlegget fungerer dårlig, vanskelig å fyre. Dersom det foreligger dokumentert funksjonstest av trekk på skorsteinen på objektet, frafaller avviket.
- Sotluken på skorstein var ikke mulig å åpne (sitter fast).

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

97 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 008 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 326,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 17 235,- for 2025. Dekker vann, avløp, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt. Eiendommen har vannmåler.

Gebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 50 m3. Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning. Beløpet for kommunale avgifter kan øke i 2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 35 714,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 778 245,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 112 978,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Sameiet

Lillemilen Eierseksjonssameie, Orgnr: 925 550 736
Forretningsfører: Nedre Buskerud Boligbyggelag
Styreleder: Mira Piritta Salminen

Sameiet består av 23 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 27/584.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr. 224 449,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.
- Styrehonoraret fastsettes til kr. 20 000,-.
- Flertall for å åpne for muligheten om å søke om installasjon av varmepumpe.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med politenr. 89916366.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 584 599,-
Driftskostnader kr. 365 984,-
Årsresultat kr. 224 449,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet/seksjonseierne har i fellesskap med øvrige eiendommer innenfor Prestegårdshagen delområde 1 rett til bruk av arealer regulert til felles bruk for eiendommene, og plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse fellesområdene. Fellesområdene kan eies og driftes av en eller flere samvirkelag, veforening, eller annen egnet organisasjonsform, og sameiet/seksjonseierne plikter å være medlem/andelseier i slik organisasjon.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser og annen utvendig solskjerming på bygning, utvendige lamper, vindskjerming for terrasser og balkonger, montering av parabolantenne eller lignende installasjoner, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger, etc. skal godkjennes av styret før igangsetting, og kan skje etter en samlet plan for sameiet vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider, herunder ikke søknadspliktige tiltak, skal godkjennes av styret før igangsetting og før evt. byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige seksjonseierne, herunder tiltak som påvirker forhold som høyder, utnyttelsesgrad, estetikk, innsyn og solforhold, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten eventuelle godkjenner fra bygningsmyndighetene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som: Inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater - for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, tilknytningsskap til egen Bruksenhet (NEK 399), eget sikringsskap og bygningskroppen (konstruksjonen) og øvrige konstruksjoner til egen bruksenhet (herunder fasade, fundament, tak, bjelkelag, vegger, vinduer, ytterdører, balkongdører, balkong, terrasser, med mer).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse med plannavn "Reguleringsendring av detaljregulering for Prestegårdshagen", vedtatt 14.11.2018 med planID 2018052. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.03.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, adkomstvei - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

Prestegårdshagen, vedtatt 22.04.2008 med planID HOF-07142012-001.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og spillvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst 08.07.2020, dagboknr. 2716210, gjelder: GBNR. 241/186, 202-210 har felles bruksrett til lekeplass på GBNR. 241/210 - pliktig medlemskap i samvirkeforetak til drift. Driften av lekeplassen skal skje gjennom et samvirkeforetak og medlemmene bærer sin forholdsmessige andel av kostnadene til driften. GBNR. 241/202-208 har felles bruksrett til lekeplasser på GBNR. 241/209 og 186.

Pliktig medlemskap i samvirkeforetak til drift. Driften av lekeplassen skal skje gjennom et samvirkeforetak og medlemmene bærer sin forholdsmessige andel av kostnadene til driften.

Seksjonering, tinglyst 29.06.2020, dagboknr. 2662680.

Rettighet på eiendommen GBNR. 241/208 seksjon 1-15 i Holmestrand kommune: Bestemmelse om gangrett/rett til sti, tinglyst 30.06.2020, dagboknr. 2669423, gjelder: GBNR. 241/207 har rett til gangadkomst på gangvei/sti over GBNR. 241/208 - angitt med gul strek på vedlegg. Retten til bruk forutsetter at bruken utføres aktsomt. Ved behov for vedlikehold av gangvei/sti som medfører til kostnader på mer enn 1/10 av grunnbeløpet i folketrygden, forutsetter rettighetshavers bruk at rettighetshaver bære en forholdsmessig andel av kostnadene. Dersom GBNR. 241/208 fjerner gangveien/stien opphører bruksretten umiddelbart.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: 2 monstera vegglamper, taklampe med skjell, taklampe gang, knaggrekke gang, sort stang med kroker garderobe, knaggrekke hvit garderobe, 2 trehyller kjøkken, 4 skapknatter "diamant" kjøkken (byttes ut med original", taklampe 2. etg, sort stang m/ kroker bad 2. etg, veggpynt natur 2.etg, rosa varmeovn 2.etg, 2 knaggrekker hovedsoverom, 1 enkel knagg "diamant" hovedsoverom, gardiner og gardinstang soverom, panelovn soverom.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Siw Tove Ausland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lillemilen 26. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 241, bnr. 207, snr. 13 i Holmestrand. Sameiebrøk: 27/584.

Vårt oppdragsnummer er 28251008.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Elektroniske signeringer : 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visningshonorar : 2 500,00
Utleddsgebyr/utleggshåndtering: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

13.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Lillemilen 26, 3090 HOF

11 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse Lillemilen 26 Postadresse Lillemilen 26 Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. Eier har bodd i boligen hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ausland, Siv Tove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele huset er malt i tillegg til carport

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uthygger

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskverv eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Termostat på bad og stue måtte byttes

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat



16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pec

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på settingskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen var feilmontert fra utbygger. Dette er nå i orden.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foredrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95576462

Egenerklæringsskjema

Name

Ausland, Siw Tove

Date

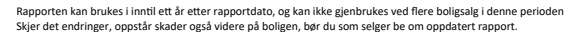
2025-11-11

Identification

Ausland, Siw Tove



 Lillemiln 26, 3090 HOF
 HOLMESTRAND kommune
 gnr. 241, bnr. 207, snr. 13



Norsk takst



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Side: 3 av 22

Norsk tekst

Tilstanden gik udtryk for et givet forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgnr 0 (TGO) og Tilstandsgnr 1 (TG1) gir den bygningssakkynndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgnr. Grunnen er at bygningen eller bygningselementet da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgnr. Når bygningssakkynndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkynndige velger tilstandsgnr. baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilsandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket

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

Side: 4 av 22

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bolig fra 2021. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig med hele og pene overflate. Det er lite slitasje og boligen fremstår nesten som ny. Det er luftige og gode rom med god takhøyde. Utvendig er det egen carport og bod i felles anlegg. Det må byttes filter i ventilasjonsanlegget og det er noen små sprekker i silikonfugen på badet som må utbedres.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er båndtekkning av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Stål/ aluminium takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er treterasse utenfor stuen og støpt terrasse utenfor inngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

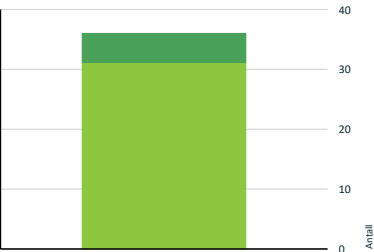
[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2021

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er båndtekkning av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



10.1 Nedløp og beslag

Stål/ aluminium takrenner og beslag

10.1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nymalt i 2025

Tilstandsrapport



10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

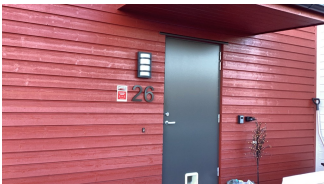
10.1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag.



10.1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.



10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er treterasse utenfor stuen og støpt terrasse utenfor inngangen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn.

TO 2 Radon

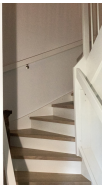
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

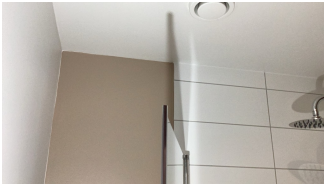
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

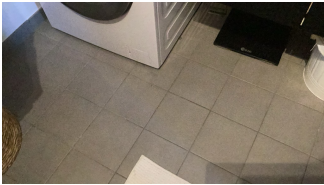


Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke foretales med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det fortales ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og bruneverer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertett er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsk: Overflatespek med egnet søkuststyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslittning av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjennværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppgis av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt i tillegg til gulvhøyde (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsværdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

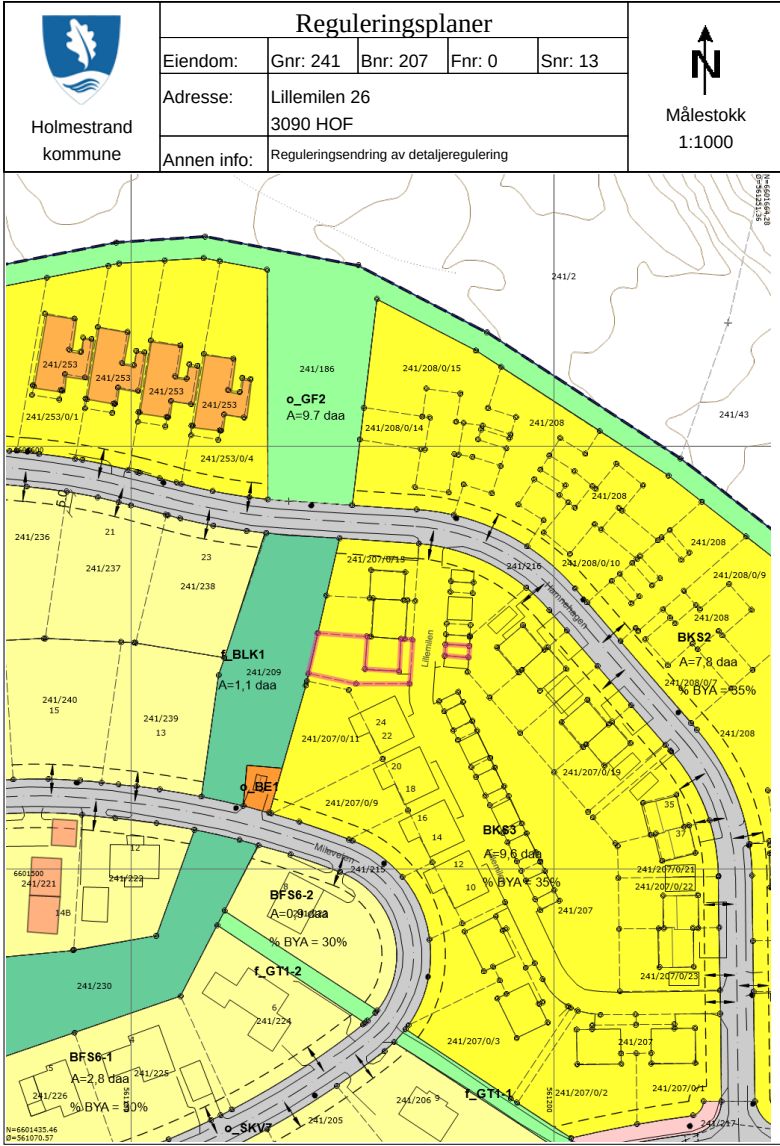
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporter for analyse- og statistiskformål, samt utvalking og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO1953>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING

PRESTEGARDSHAGEN, HOF - 2018

052

Holmestrand kommune

Vedtak i kommunestyret	22.04.2008
Vedtak om mindre endringer i Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	18.06.2013
Vedtak om reguleringsendring i Utvalget for regulering og kommunalteknikk	14.11.2018
Vedtak om reguleringsendring i Utvalget for regulering og kommunalteknikk	09.10.2019

51 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-3. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert utnyttelse av området samt tilhørende infrastruktur, felles parkering, lekearealer, grøntområder samt barnehage.

52 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 til BFS13).

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1til BKS12).

- Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage (o_BBH).

- Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg (o_BE1 til o_BE3).

- Andre typer bebyggelse og anlegg, vann og avløsanlegg (o_BVA).

- Uteoppholdsareal, lekeplass (f_BLK1 til f_BLK8).
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr 2)

- Offentlig veg, kjøreveg (o_SKV1 til o_SKV7, o_SKV10 og o_SKV12 til o_SKV14).

- Felles veg, kjøreveg (f_SKV8, f_SKV11 og f_SKV15 til f_SKV17).

- Veg, gang- og sykkelveg (o_SGS).

- Veg, annen veggrunn -teknisk anlegg (o_SVT).

- Kollektivnutepunkt, kollektivholdeplass(o_SKH).

- Leskur/plattformtak (o_SP).

- Parkering, parkeringsplasser (f_SPP1 og f_SPP2).

- Parkering, parkeringsplasser sykkel (o_SPA).
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (o_GN1 til o_GN5).

- Turveg (f_GT1 til f_GT4).

- Friområde (o_GF1 og o_GF2).
- d) Hensynssoner (PBL § 12.6)

- Sikringssoner, friskt.

- Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø, nyere tidskulturminner.

- Båndleggingssone, båndlegging etter lov om kulturminner.

53 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

- a) Yrkeskjøretøy over 3,5 tonn skal ikke plasseres innenfor området. Biler, campingvogner og vinteropplag for båt og lignende tillates plassert på egen tomt så fremt de ikke er til sjenanse for utsikt og solforhold for naboer og ikke sperrer for frisiktlinjer til veg.

b) Næringsvirksomhet som kan medføre ulemper for bomiljøet tillates ikke.

c) Ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene skal det utarbeides situasjonsplan med målsatt plassering av bolig og garasje. Terrengsnitt skal vise bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, samt naboeiendom ogadkomstvei.

d) Ved etappevis utbygging skal det tas hensyn til etablert bomiljø. Det skal spesielt tas hensyn til barn og unges ferdsel og sikkerhet.

e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan i 1:200. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

• Bebyggelsens plassering og høyde,

• Universell utforming og tilgjengelighet

• Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer, profiler,

• Interne gang/sykkel og kjøreveger og kjøremønstre

• Bil- og sykkelparkering.

• Utforming av vegetasjon og snøopplag

• Renovasjon

• Varelevering samt avfallshåndtering

• Belysning, skilt, gjerder, trapper

• Trafo

• Traseer for teknisk kabel, kabelgrøfter

• Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg

• Plassering av boder

• Lekeplasser og fellesområder

• Fotgjengerovergang

• Overgangsfelt

f) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som også omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet. Utomhusplanen skal dokumentere at krav til miste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med bestemmelsene.

g) Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvarer påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan, under gitte forhold, forlenges.

h) I anleggsfasen skal gjeldende støyretningslinje om begrensnng av støy fra anleggsvirksomhet legges til grunn. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 6 uker skjerpes grenseverdiene for dag og kveld. Det må etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy i anleggsperioden.

i) VA-plan som viser løsning for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering godkjent av kommunes VA-avdeling.

54 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Dokumentasjon vedrørende grunnforhold og eventuelle avbøtende tiltak skal utføres i henhold til godkjent geoteknisk plan/rapport før det gis gangsettelsestillatelse. Området skal godkjennes

- for tiltakene som skal gjennomføres innenfor planområdet før det gis gangsettelsestillatelse.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for vei, vann- og avløpsanlegg skal disse være ferdig prosjektert, og godkjent av Holmestrand kommune.

c) Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i planområdet skal hovedkrysset inn fra fv35, o_SKV1 og o_SKH, med unntak av gang- og sykkelveg være ferdigstilt frem til og med f_SPP1.

d) Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse for hvert delområde.

e) Før det gis ferdigattest/ brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet må følgende punkter være oppfylt;

• alle eksisterende avkjørsler fra fv35 og en fra Vikeveien skal være sanert, og o_SKV 10 o_SKV4, o_SKV6 frem til f_SKV8, samt f_SKV11 og f_SKV15-f_SKV17 skal være ferdigstilt.

• gang- og sykkelveg ved hovedkrysset fra fylkesvegen og langs o_SKV1 og KH skal være ferdigstilt frem til og med f_SPP1. Dette gjelder også gang- og sykkelveg på motsatt side langs BKS3.

• gang- og sykkelveg langs o_SKV4, o_GN1 og o_SKV10 frem til Vikeveien skal være ferdigstilt.

b) o_SKV6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BFS1 til 7 og BKS1 til 3.

c) o_SKV7 og f_GT1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BFS5 til 7.

d) Gang- og sykkelveg fra o_SKV4 til o_SKV2 nord for o_GN1 og o_GF1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS8 til 12 og BFS10 til 13.

e) o_SKV5, f_GT2 og f_GT3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS4 til 7 og BFS9.

f) o_SKV1 med tilhørende gang- og sykkelveg fra f_SPP1 til o_SKV2, o_SKV2, f_GT4, samt gang- og sykkelveg mellom o_SKV2 og o_SKV14 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS8 til 12 og BFS10 til 13.

g) o_SKV3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS9 til 12.

h) Lekeareal f_BLK1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS1 til BKS3 og BFS7.

i) Lekeareal f_BLK2 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BFS3 til BFS6.

j) Lekeareal f_BLK3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS4 til BKS7 og BFS9.

k) Lekeareal f_BLK4 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til ny boenhet nr 5 innenfor reguleringsområdet.

l) Lekeareal f_BLK5 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS8, BKS10, BKS11 og BFS10.

m) Lekeareal f_BLK6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS9, BFS13 og BFS12.

- n) Lekeareal f_BLK7 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS12 og BFS11.

o) Lekeareal f_BLK8 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/brukstillatelse til nye boliger i BFS8.

p) Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt BFS10 skal voll og beplantning i o_GF1 være opparbeidet og ferdigstilt. Det skal dokumenteres at støynivået er innenfor gjeldende krav fra Miljøverndepartementet.

q) Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor felt BFS1, BFS2, BFS8 og BKS1, skal støynivået fra fylkesveien være dokumentert. Det skal dokumenteres at støynivået er innenfor til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet, herunder kan det eventuelt stilles krav om støyskjerming fra fv35 innenfor det aktuelle felt. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor de respektive felt.

55 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12.5 nr 1)

Bebyggelsen skal ha enhetlig preg innenfor hvert enkelt felt, og skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan også tillates. I områdene skal bebyggelse tilpasses eksisterende terreng.

For å ivareta en viss fleksibilitet i planen tillates mindre tilpasninger/justeringer av regulerte boligtyper og antall, såfremt totalt antall regulerte boenheter ikke overstiges innenfor hvert av de tre delområdene:

- Delområde 1, BKS1 til BKS3 og BFS1 til BFS7: inntil 107 boenheter

- Delområde 2, BKS4 til BKS7 og BFS8 til BFS9: inntil 71 boenheter

- Delområde 3, BKS8 til BKS12 og BFS10 til BFS13: inntil 96(105) boenheter

§5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Byggeområder med frittliggende småhusbebyggelse tillates utbygd til 30%-BYA.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 9,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak og flatt tak, settes til 8,5 meter.

Garasje skal ha et maksimalt bebygd areal på 50 m². Garasjens høyde skal ikke overstige 3,0 m til gesims og mønehøyden 5,4 m til møne. På tomter med allerede etablert bebyggelse kan garasje bygges med 3,0 m til gesims og mønehøyde 7,0 m (dette gjelder gnr/br 241/68, 241/67, 241/1/1, 241/70, 241/92, 241/31, 241/63, 241/65, 241/41, 241/93, 241/54, 241/53, 241/29, 241/61, 241/51, 241/52). Dersom innkjøring til garasje er vinkelrett på veg må avstanden mellom garasje og regulert tomtgrense være minst 5 meter. Dersom innkjøring er parallell med veg kan garasjen plasseres inntil 1,5 meter fra regulert tomtgrense.

For hver boenhet skal det avsettes parkeringsplasser til 2 biler, hvorav en i garasje eller carport, selv om den ikke skal bygges samtidig med boligen.

For sekundærlieilighet over 30 m2 innenfor BFS10 kreves 1 ekstra parkeringsplass.

Utnyttelse:
BFS1 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger

BFS2 skal bebygges med inntil 20 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS3 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS4 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS5 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS6 skal bebygges med inntil 8 boenheter - eneboliger
BFS7 skal bebygges med inntil 5 boenheter - eneboliger
BFS8 skal bebygges med inntil 36 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS9 skal bebygges med inntil 5 boenheter - eneboliger
BFS10 skal bebygges med inntil 9 (18) boenheter - eneboliger (med mulighet for sekundærleilighet)
BFS11 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS12 skal bebygges med inntil 4 boenheter - eneboliger
BFS13 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger

§5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Byggeområder med konsentrert småhusbebyggelse tillates utbygd til 35%-BYA.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 9,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak og flatt tak, settes til 8,5 m.

Garasjens høyde skal ikke overstige 3,0 m til gesims og mønehøyden 5,4 m til møne. For hver bolig skal det avsettes parkeringsplasser til 1,7 biler.

Utnyttelse:
BKS1 skal bebygges med inntil 12 boenheter – rekkehus-flermannsboliger
BKS2 skal bebygges med inntil 15 boenheter - rekkehus
BKS3 skal bebygges med inntil 23 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS4 skal bebygges med inntil 4-6 boenheter - boliger tilpasset bevegelseshemmede
BKS5 skal bebygges med inntil 8 boenheter – eneboliger i rekke
BKS6 skal bebygges med inntil 8 boenheter – boliger tilpasset bevegelseshemmede
BKS7 skal bebygges med inntil 8 boenheter – eneboliger i rekke
BKS8 skal bebygges med inntil 13 boenheter – rekkehus – flermannsboliger
BKS9 skal bebygges med inntil 15 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS10 skal bebygges med inntil 5 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS11 skal bebygges med inntil 13 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS12 skal bebygges med inntil 25 boenheter – rekkehus –flermannsboliger

§5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage (o_BBH)
Tillatt utnyttelsesgrad for byggeområde for allmennyttig barnehage er BYA = 20%.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 10,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak, settes til 10 meter.

Innenfor området skal det opparbeides parkeringsareal for ansatte samt kjøre- og parkeringsareal for av- og påstigning som skal være tydelig merket og separert fra øvrig areal. Kjøre- og parkeringsareal skal ikke inkluderes i BYA ved beregning av unyttelse.

Ved byggemelding skal det foreligge detaljert situasjonsplan og utomhusplan med bebyggelsens plassering, parkering og kjøremønster, samt terrengbehandling, overflatebehandling og beplantning.

§5.4 Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg (o_BE)
På arealer avsatt til trafo tillates oppført transformatorstasjon/nettstasjon. Bygningen skal ha saltak og avdempet materialbruk. Ihht. FEF § 4-9 skal det sikres en avstand på min 5 m fra trafo til nærmeste brennbare bygningsdel.

§5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, vann og avløpsanlegg (O_BVA)
Innenfor dette formål for o_BVA tillates anlagt pumpestasjon og tilhørende ledningsnett.

§5.6 Uteoppholdsareal, lekeplass (f_BLK)
Arealet er felles for tilhørende boliger. Det skal etableres lekeplasser slik det er vist i plankartet. Den opparbeidede delen av lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m2.

Leke/aktivitetsplassene skal ha solrik beliggenhet, være egnet for formålet og være skjermet mot forurensing og trafikkfare. Disse plassene skal kunne brukes av alle aldersgrupper til alle årstider og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne uansett funksjonsdyktighet.

Lekeplassene kan utgjøre delvis snøopplag dersom det ikke virker forstyrrende på lek.

På lekeplassene skal det som minimum av utstyr anlegges sandkasse og benk. På f_BLK1, f_BLK3 og f_BLK5 skal det i tillegg plasseres et valgfritt lekeapparat. På f_BLK4 skal det i tillegg anlegges balløkke.

Det arealet som ikke er opparbeidet til lekeplass skal skjøttes slik at det er fremkommelig og områdene fremstår som attraktive.

Tilhørighet for lekeplassene fordeles slik:
- Delområde 1: f_BLK1 og f_BLK2
- Delområde 2: f_BLK3
- Delområde 3: f_BLK5 til f_BLK7
- Alle delområder: f_BLK4

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)

Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av kjørevei, gangvei og fortau som vist på planen.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§6.1 Offentlig veg, Kjøreveg (o_SKV)
Kommunale adkomstveger skal opparbeides med asfaltert på 4,5 m og 0,5m skulder, kommunale samleveger skal opparbeides med 6 m asfaltert kjørebane og 0,5 m skulder. Arealet skal benyttes til offentlig kjøreveg og være dimensjonert for lastebil (Brannbil).

§6.2 Felles veg, Kjøreveg (f_SKV)
Arealet er felles adkomstveger for tilhørende boliger. f_SKV8, f_SKV11 og f_SKV17 skal opparbeides etter kommunens veinorm, normalprofil C. f_SKV15 og f_SKV16 skal opparbeides

etter kommunens veinorm, normalprofil A. Plassering av søppelkasser på private tomter og adkomst til disse forholder seg til gjeldende renovasjonsforskrift og Vesars retningslinjer.

§6.3 Veg, gang og sykkelveg (o_SGS)
Gang og sykkelveg langs kommunale samleveger og adkomstveger skal opparbeides som fortau. Gang og sykkelveger langs bebyggelse, lekeplasser og grønnstruktur skal opparbeides med bredde 2,5 meter og 2 x 0,25 meter sideareal.

§6.4 Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Arealet omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, snøopplag og fjellskjæringer.

Vedlikeholdssoner/grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Annen veggrunn – tekniske anlegg er offentlig veganlegg.

§6.5 Kollektivknutepunkt, kollektivholdeplass (o_SKH)
Området skal benyttes til bussholdeplass/snuplass for buss.

§6.6 Parkering, parkeringsplasser (f_SPP)
Arealene skal opparbeides som vist i planen. Plassene skal asfalteres og merkes. P-plassene f_SPP1 og f_SPP2 knyttes til hhv. Barnehage (o_BBH) og Nordre Vestfold fengsel avd. Hof (utenfor planområdet).

§6.7 Parkering, parkeringsplasser sykkel (o_SPA)
Området skal opparbeides som vist i planen og tilrettelegges for sykkelparkering. Området er offentlig.

§7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 n 3)

§7.1 Naturområde (o_GN)
Innenfor naturområde er varige inngrep ikke tillatt.

Det må ikke settes i gang arbeid som kan skade kulturminner. Det skal ikke oppføres bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates ikke anlagt turveier innenfor disse områdene. Forsiktig skjøtsel av vegetasjonen kan tillates. Naturområdene er offentlige formål.

§7.2 Turveg (f_GT)
For områdene f_GT1-f_GT4 skal det etableres gruset sti. Grunnen langs turvegen skal i størst mulig grad være så naturlig og vedlikeholdsfri som mulig. Der dette ikke er mulig skal grunnen tilsåes for enkelt vedlikehold. Turvegene er fellesareal.

§7.3 Friområde (o_GF)
Normal skjøtsel av vegetasjonen tillates. Det tillates anlagt turstier på en skånsom måte i terrenget. Skogen skal skjøttes slik at den er fremkommelig og områdene fremstår som attraktive.

Friområdene er offentlige formål.

a) For området o_GF1 skal det anlegges støvvoll mot fengselet. Støvvollen skal anlegges på en slik måte at skjøtsel og vedlikehold av vollen blir enkel.

b) I området o_GF2 skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg.

§8 HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

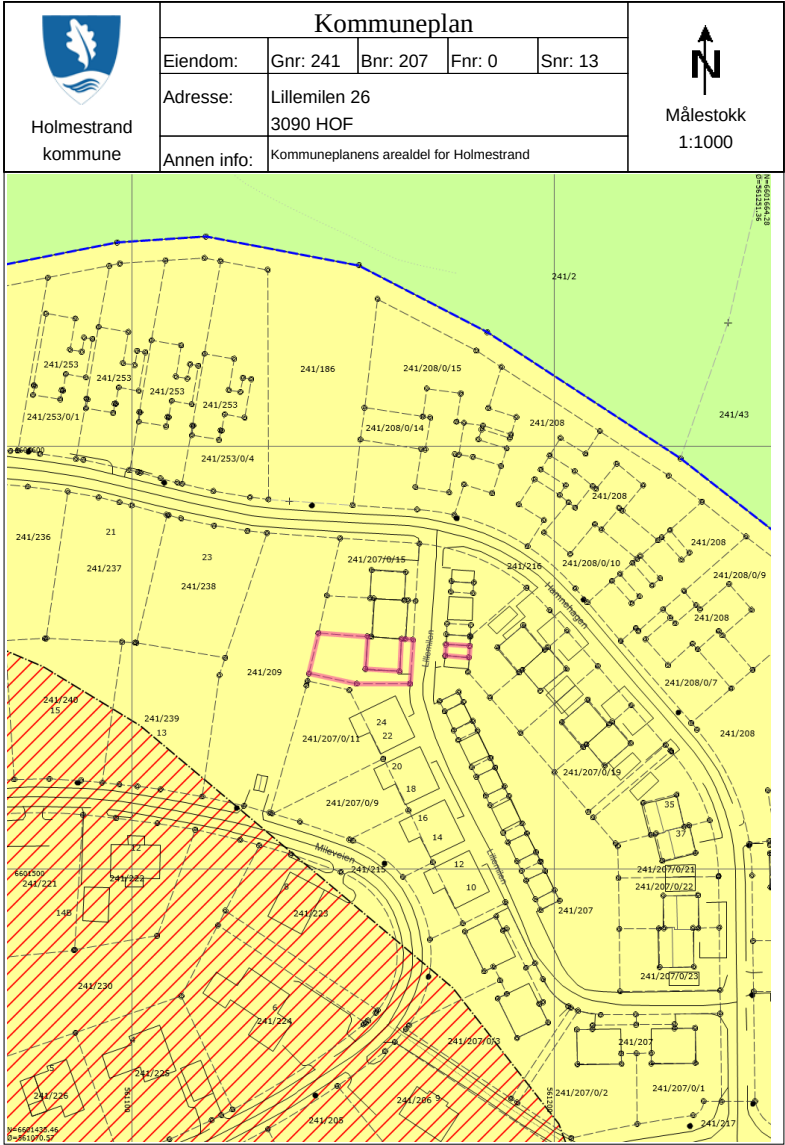
§8.1 Sikringssoner, Frisikt
I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (krf. Bestemmelsene i veilovens §31.)

§8.2 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø, nyere tids kulturminner.
Innenfor området o_GN3 finnes det kulturminner fra nyere tid. Det må ikke settes i gang arbeid som kan skade kulturminner.

§8.3 Båndleggingssone, båndlegging etter lov om kulturminner
Områdene o_GN1, o_GN2, o_GN4 og o_GN5 er båndlagt etter kulturminneloven.

Innenfor områdene ligger det forhistoriske gravminner. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Forsiktig skjøtsel av vegetasjonen kan tillates. Hogst må avtales med regionale kulturminnevernmyndigheter.

Oslo, 20.09.19
Planarkitekt,
Rodeo Arkitekter AS



15.12.2025 13:16:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2





Holmestrand

kommune

Plan- byggesak og landbruk

Holmestrand kommune

Pb 312, 3081 Holmestrand

Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00

postmottak@holmestrand.kommune.no

Org.nr.: NO 917 151 229

Prestegårdshagen As
c/o Opplysningsvesenets fond Postboks 535
0105 OSLO

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
Tlf. dir.: *901 88 914*
Deres ref.: Vår ref.: *23/63439*

09.11.2023

Gbnr 241/207 - Lillemilen 2-30 og Hamnehagen 27-41 - Prestegårdshagen BKS 3 - ferdigattest pbl §21-10

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	730/23

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.
Tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver:	Prestegårdshagen As
Ansvarlig søker:	Rodeo Architects International As
Godkjent sak:	Sak 046/19 datert 20.02.2019 Rammetillatelse Sak 102/19 datert 16.04.2019 Igangsettingstillatelse nr. 1 Sak 227/19 datert 06.08.2019 Igangsettingstillatelse nr. 2 Sak 255/19 datert 12.09.2019 Endring av rammetillatelse Sak 300/19 datert 23.10.2019 Igangsettingstillatelse nr. 3 Sak 320/19 datert 04.12.2019 Igangsettingstillatelse nr. 4 Sak 301/20 datert 02.07.2020 Endring av rammetillatelse Sak 085/21 datert 25.02.2021 Igangsettingstillatelse nr. 5 Sak 129/22 datert 21.03.2022 Igangsettingstillatelse nr. 6
Gjennomføringsplan: Type tiltak:	Datert 03.10.2023. versjonsnr. 21. Ferdigattest for Lillemilen 2-30 og Hamnehagen 27-41
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 15.07.2020. Hamnehagen 35-41. Datert 23.11.2021. Hamnehagen 27-29. Datert 21.09.2022. Hamnehagen 31-33. Datert 25.09.2020. Lillemilen 10-24. Datert 22.09.2021. Lillemilen 26-30. Datert 07.09.2023. Lillemilen 2-8.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

- Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
- Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement datert 13.10.2023.
- Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.
- Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 11.10.2023.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

KLAGEADGANG:
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Joakim Nash
avdelingsleder

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Vedlegg:		
03.11.2023	D4_Utomhus detaljplan og snitt BKS3 og L1(58058) – Kopi	577166
03.11.2023	D5_Detaljplan L1 lekeplass(58023)	577167
03.11.2023	E2_Rekkehus_PLAN 1 etasje(58024)	577168
03.11.2023	E3_Rekkehus_PLAN 2 etasje(58025)	577169
03.11.2023	E4_Rekkehus_SNITT C1 og X1(58026)	577170
03.11.2023	E5_Rekkehus_FASADE nord og vest(58027)	577171
03.11.2023	E6_Rekkehus_FASADE sør og øst(58028)	577172
03.11.2023	E7_Carport_CP01(58029)	577173
03.11.2023	E8_Leilighet_PLAN 1 etasje(58030)	577174
03.11.2023	E9_Leilighet_PLAN 2 etasje(58031)	577175
03.11.2023	E10_Leilighet_SNITT X1(58032)	577176
03.11.2023	E11_Leilighet_SNITT A1 A4 A5(58033)	577177

Vedlegg:		
03.11.2023	E12_Leilighet_FASADE nord og vest(58034)	577178
03.11.2023	E13_Leilighet_FASADE sør og øst(58035)	577179
03.11.2023	E14_Carport_CP02(58036)	577180
03.11.2023	E15_Carport_CP03(58037)	577181
03.11.2023	E16_Bodbygg leiligheter_1(58038)	577182
03.11.2023	E17_Bodbygg leiligheter_2(58039)	577183
03.11.2023	E18_Bodbygg rekkehus_1(58040)	577184
03.11.2023	E19_Bodbygg rekkehus_2(58041)	577185
03.11.2023	E20_Enebolig 150_PLAN 1 og 2(58042)	577186
03.11.2023	E21_Enebolig 150_SNITT A B C D og E(58043)	577187
03.11.2023	E22_Enebolig 150_FASADE nord og øst(58044)	577188
03.11.2023	E23_Enebolig 150_FASADE sør og vest(58045)	577189
03.11.2023	D1_Illustrasjonsplan BKS3(58019)	577190
03.11.2023	D2_Situasjonsplan BKS3(58021)	577191
03.11.2023	D3_Utomhus oversiktsplan_L3-2 Prestegårdshagen BKS3 og L1(58022)	577192

Mottakere:			
Prestegårdshagen As	c/o Opplysningsvesenets fond	0105	OSLO
	Postboks 535		
Rodeo Architects	Youngstorget 2A	0181	OSLO
International As			

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 15.12.25

Side 1 av 2

Lillemilen Eierseksjonssameie

Vår ref.: 649/13

Lillemilen 26

Type: Sameier

3090 HOF

Eiere: Siw Tove Ausland

Organisasjonsnr: 925 550 736

Seksjonsnr: 13

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 326

Felleskostnader: Grunnkostnad 1 807

TV 519

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 5 487

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 120 338

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 46500541

E-post: mirapiritta@hotmail.com

Restanse felleskostnader pr. 15.12.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 2 326

Rente: 0

Overdekning: 0

Ligning - 2024

Annen formue: 35 714

Gjeld: 5 487

Andre inntekter: 266

Utgifter: 0

Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 13

Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendom

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 241/207 - seksjon:13

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 89916366

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 01.08.2020

SSBnr: H0101

Etasje:

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

BRA 108

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 4

Husdyrhold: Se vedtekter

Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei

Kategori: 108

Boligopplysninger:		Saksbehandler: TERMINATOR	Dato utkjørt: 15.12.25 Side 2 av 2
Lillemilen Eierseksjonssameie	Vår ref.:	649/13	
Lillemilen 26	Type:	Sameier	
3090 HOF	Eiere:	Siw Tove Ausland	
Organisasjonsnr: 925 550 736			
Fasiliteter og andre enhetsopplysninger			
Fasiliteter:			

VEDTEKTER

FOR

LILLEMILEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 241 bnr. 207 i Holmestrand kommune

Fastsatt ved Seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er LILLEMILEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som «Sameiet».

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 241 bnr. 207 i Holmestrand kommune, med påstående bebyggelse og anlegg («Eiendommen»).

Sameiet består av 23 eierseksjoner («Seksjonene»). Eier av en Seksjon kalles «Seksjonseier». I fellesskap kalles eierne «Seksjonseierne» eller «Seksjonseiere».

1.2. Seksjonene

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («Bruksenhet») som består av hoveddel (bolig) og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten, herunder tilleggsdel grunn og tilleggsdel bygning.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) basert på hoveddelens bruksareal med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/Bruksenhetene, er fellesarealer.

Til fellesarealene hører, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med yttervegger, tak, inngangsdører, vinduer, utvendige trapper, trapperom, reposer og andre fellesarealer, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, sittegrupper mv.

Stamledningsnettlet for vann og avløp frem til avgreningspunktet/anboringpunktet til de enkelte Seksjonene og for elektrisitet frem til Seksjonenes Tilknytningssskap (NEK 399), er også fellesanlegg såfremt dette ikke er netteiers ansvar. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som «Fellesarealene».

2. FELLESOMRÅDER PRESTEGÅRDSHAGEN

Sameiet/Seksjonseierne har i fellesskap med øvrige eiendommer innenfor Prestegårdshagen delområde 1 rett til bruk av arealer regulert til felles bruk for eiendommene, og plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse fellesområdene. Fellesområdene kan eies og driftes av en eller flere samvirkelag, velforening, eller annen egnet organisasjonsform, og Sameiet/Seksjonseierne plikter å være medlem/andelseier i slik organisasjon. Pliktig medlemskap er tinglyst som en heftelse på

Sameiets eiendom gnr. 241 bnr. 207 (**bilag 04**). Vedtekter for slik organisasjon skal være bilag til disse vedtektene (**bilag 5**).

Fellesområdene er:

- Lekeplass (gnr/bnr 241/209 i reguleringen merket f_BLK 1)
- Balløkke (gnr/bnr 241/2010 i reguleringen merket f_BLK 4)
- Etter utbygging, ferdigstillelse og fradeling; området merket f_BLK 2 i reguleringen, samt eventuelle øvrige områder innenfor Prestegårdshagen delområde 1 som måtte fradeles til fellesområder for eiendommene

3. ADKOMSTRETT OVER GNR/BNR 241/208 TIL FRIOMRÅDE/SKOG

Sameiet har etter tinglyst avtale rett til å benytte gangsti over området benevnt BKS2 felles på eiendommen med gnr/bnr 241/208. Trase for gangstien fremgår av vedlagte kartbilag.

4. DISPOSISJONSRETT

4.1. Seksjonene

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven §§ 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Seksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

4.2. Fellesarealene

Den enkelte Seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4.3. Tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser og annen utvendig solskjerming på bygning, utvendige lamper, vindskjerming for terrasser og balkonger, montering av parabolantenne eller lignende

installasjoner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. skal godkjennes av Styret før igangsetting, og kan skje etter en samlet plan for Sameiet vedtatt av Årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider, herunder ikke søknadspliktige tiltak, skal godkjennes av Styret før igangsetting og før evt. byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, herunder tiltak som påvirker forhold som høyder, utnyttelsesgrad, estetikk, innsyn og solforhold, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten eventuelle godkjenninger fra bygningsmyndighetene.

4.5. Ordensregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen (Husordensregler) (**bilag 2**).

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINTEKTER

5.1. Felleskostnader

5.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen eller er unntatt fra felleskapets vedlikeholdsplikt i henhold til bestemmelsen i pkt. 8.1.

Sameiets andel av kostnader/kontingent til drift og vedlikehold av fellesområdene nevnt i pkt. 2 inngår som en del av Sameiets felleskostnader og betales av Sameiet som en del av løpende driftskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnadene skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

5.1.2. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på Eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikten til å betale felleskostnader inntreffer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til Seksjonseierne eller overføres i ny regning, beslattes av Styret for den enkelte periode.

En Seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av pkt. 5.1, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

5.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne etter sameiebrøken.

6. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSE UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 7 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5.1.2 siste avsnitt.

8. VEDLIKEHOLD MV.

8.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting (herunder utbedring av tilfeldige skader som f.eks. er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk) av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 8.1

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 8.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- (i) inventar
- (ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (iv) skap, benker, innvendige dører med kammer
- (v) listverk, skillevegger, tapet
- (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
- (viii) rør, ledninger, tilknytningsskap til egen Bruksenhet (NEK 399), eget sikringskap
- (ix) Bygningskroppen (konstruksjonen) og øvrige konstruksjoner til egen Bruksenhet (herunder fasade, fundament, tak, bjelkelag, vegger, vinduer, ytterdører, balkongdører, balkong, terrasser, med mer), se dog nedenfor for Snr. 5 – 12

For seksjonseiere i Snr. 5 – 12 gjelder følgende om vedlikeholdsplikten:

Snr. 5 og 6
Seksjonseierne har felles vedlikeholdsplikt med like stor del for det som er omfattet av pkt. 8.1 (ix) og som gjelder felles konstruksjoner. Dette omfatter bl.a. fasade, fundament, tak, felles bjelkelag, felles bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i felles bærende konstruksjoner, felles kanaler.

Snr. 7 og 8
Seksjonseierne har felles vedlikeholdsplikt med like stor del for det som er omfattet av pkt. 8.1 (ix) og som gjelder felles konstruksjoner. Dette omfatter bl.a. fasade, fundament, tak, felles bjelkelag, felles bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i felles bærende konstruksjoner.

Snr. 5, 6, 7 og 8 har i felleskap vedlikeholdsplikt med like stor del for trappehus mellom bygningskroppene.

Snr. 9 og 10
Seksjonseierne har felles vedlikeholdsplikt med like stor del for det som er omfattet av pkt. 8.1 (ix) og som gjelder felles konstruksjoner. Dette omfatter bl.a. fasade, fundament, tak, felles bjelkelag, felles bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i felles bærende konstruksjoner.

Snr. 11 og 12
Seksjonseierne har felles vedlikeholdsplikt med like stor del for det som er omfattet av pkt. 8.1 (ix) og som gjelder felles konstruksjoner. Dette omfatter bl.a. fasade, fundament, tak, felles bjelkelag, felles bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i felles bærende konstruksjoner.

Snr. 9, 10, 11 og 12 har felles vedlikeholdsplikt med like stor del for trappehus mellom bygningskroppene.

8.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret skal holde ubebygde fellesarealer, inkludert drenering, håndteringssystem for overflatevann, eventuelle bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 8.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet har rett til å føre nye felles installasjoner slik som rør, ledninger og kanaler gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 8.2, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 5.1.2 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

8.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

8.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 8.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Nærmere regler følger av eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

8.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 8.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

Nærmere regler følger av eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

8.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan overlate sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 8.2 til et driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 12.4.

9. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter pkt. 10. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven § 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punktet.

10. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens opptørrel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens opptørrel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 9 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved almenprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

11. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

11.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

11.2. Ordinært Årsmøte

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

11.3. Ekstraordinært Årsmøte

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

11.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.2.

11.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- (i) behandle Styrets årsberetning
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) velge styremedlemmer

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

11.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 11.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

11.8. Ledelse av Årsmøtet

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

11.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- (i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- (ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
- (iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- (iv) pålegg eller krav etter pkt. 9 og pkt. 10 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

11.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Dersom det i vedtektene er fastsatt strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven, går loven foran.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet for vedtak om:

- (i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (ii) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- (iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4
- (iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- (v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (vi) Fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet
- (vii) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 16, foruten porttelefon med kamera. (Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av vedtektsbestemmelser som krever mer enn vanlig flertall)

11.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseierne

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

- (i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (ii) oppløsning av Sameiet
- (iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
- (iv) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
- (v) Endring av vedtektene pkt. 18.

11.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Hver Seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

11.14. Protokoll fra Årsmøtet

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

12. STYRET

12.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer samt eventuelt varamedlemmer.

12.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratedelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

12.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

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

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

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

12.4. Styrets oppgaver

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

12.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning

12.6. Inhabilitet

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

12.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 12.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

13. FORRETNINGSFØRER

13.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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

Det skal så langt det er mulig ansettes felles forretningsfører for sameiene innenfor Prestegårdshagen.

13.2. Forretningsførerenes beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 12.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er deleget fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

13.3. Inhabilitet

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

14.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

16. KAMERAOVERVÅKNING

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer. Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, men behandles etter øvrige regler i disse vedtektene om flertallskrav.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

17. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at Seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 19.

18. FORPLIKTELSE FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

18.1. Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 18 herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

Vedtektene pkt. 18 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt.11.12 (v).

18.2. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.2 gjelder for å få gjennomført:
(i) Reguleringsplan for Prestegårdshagen med senere endringer (arealplanID0715_2018052)

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eiendommene innenfor reguleringsplan for Prestegårdshagen og naboeiendommer, eller mellom utbygger og kommunen om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som kommunen krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres.

18.3. Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå kommunen og utbygger av Eiendommen til å få gjennomført Reguleringsplan for Prestegårdshagen med senere endringer.

18.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Prestegårdshagen AS (org. nr. 997 661 346) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, vaktmester, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer iht. pkt. 18.2, med mer.

19. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler ved Vestfold tingrett som verneting.

20. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

21. BILAG

- Bilag 1: Tinglyst seksjonering
- Bilag 2: Ordensregler
- Bilag 3: Tinglyst(e) erklæringer
- Bilag 4: Vedtekter fellesområder Prestegårdshagen

ORDENSREGLER

FOR

LILLEMILEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 241 bnr. 207 i Holmestrand kommune

1. FORMÅL

Ordensreglene (husordensreglene) skal sikre Seksjonseierne og brukerne av seksjonene i Lillemilen Eierseksjonssameie («**Sameiet**») trivsel, regulere forhold som kan være til sjananse for andre, og skape et godt bomiljø.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00.

Skal en holde fest/selskap som kan være til sjananse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Det varsles på egnet måte med mobiltelefonnummer for kontaktperson.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting på fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, vedlikehold eller ferdsel.

5. TILLEGGSDDEL GRUNN - HAGEAREAL

Seksjonseier kan sette opp gjerde rundt eget hage, dvs. tilleggssdel grunn som ikke er asfaltert eller belagt med belegningsstein, etter retningslinjer vedtatt av styret.

6. FDV PERM - INFORMASJON OM SAMEIET

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og

vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i vedtekter eller øvrige dokumenter for styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform til seksjonseierne.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

VEDTEKTER FOR PRESTEGÅRDSHAGEN BALLØKKE SA (f_BLK4)	
1.	NAV, FORRETNINGSKONTOR, SELSKAPSFORM Selskapets navn er Prestegårdshagen Balløkke SA, forretningskontor er i Drammen kommune. Prestegårdshagen Balløkke SA («Foretaket») er et samvirkeforetak med begrenset ansvar. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for samvirkeforetakets forpliktelser.
2.	VIKSOMHET OG FORMÅL Foretaket skal forestå drift av foretakets eiendom («Eiendommen») til felles bruk for medlemmene, jf. pkt. 3. Det følger av reguleringen for Prestegårdshagen at Eiendommen skal benyttes i fellesskap av medlemmene, og at medlemmene i fellesskap skal drive denne. Foretaket har til formål å fremme medlemmenes felles økonomiske interesser ved effektiv drift av Eiendommen, herunder ved innkjøp av varer og tjenester til driften, og sørge for nødvendig vedlikehold og utbedring av Eiendommen slik at den er i forsvarlig og brukelig stand som balløkke for medlemmene. Virksomhetens avkastning blir stående i virksomheten.
3.	EIENDOMMEN Foretaket eier eiendommen Gnr/bnr 241/210 i Holmestrand kommune benevnt f_BLK4 i bilag 1 «Eiendommen». Foretaket er også forpliktet til å forestå driften i perioden fra ferdigstillelse av arealene til felles bruk av utbygger Prestegårdshagen AS (eller selskapets rettsetterfølger), og frem til overskjøting til Foretaket. Prestegårdshagen AS (eller selskapets rettsetterfølger) avgjør overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbyggingsprosjektet Prestegårdshagen frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, herunder erklæringer/avtaler på eiendommen.
4.	ANDELSINNSKUDD OG MEDLEMSKONTINGENT
4.1.	Andelsinnskudd Det skal ikke betales andelsinnskudd, verken ved stiftelsen eller for ny medlemmer som tilkommer. Medlemskapet gir ikke medlemmene rett til rente eller utbytte av Foretakets midler. Det er ingen tilbakebetaling andelsinnskudd eller medlemskontingent ved utneidng, jf. her også reglene i pkt. 6 om pliktig medlemskap og overgang av medlemskap.
4.2.	Kontingent Hvert medlem er pliktig å betale kvartalsvis kontingent til Foretaket, eventuelt månedlig eller halvårlig dersom det vedtas av årsmøtet. Styret bestemmer forfallsdato. Medlemmene betaler kontingent basert på antall boenheter/boligseksjoner på medlemmets eiendom, jf. pkt. 6.2. (dvs. pr. boenhet). Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Kontingentens størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter som
Vedtekter Prestegårdshagen Balløkke SA Side 1 av 7	

Foretaket har hatt eller vil ha til forvaltning av Foretakets Eiendom, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el. og til administrasjon av Foretaket.	
Det skal settes av beløp slik at løpende drift kan skje på forsvarlig måte. Dersom Foretaket ikke har midler til forsvarlig løpende drift, har styret fullmakt til å innkalle ekstraordinære innbetalinger fra medlemmene med 1 måneds varsel.	
5.	ANVENDELSE AV ÅRSOVERSKUDD Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer: (1) Godskriving av foretakets egenkapital (2) Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27) (3) Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28) (4) Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29) (5) Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)
6.	MEDLEMSKAP
6.1.	Kretsen av medlemmer (1) Det følger av reguleringen for Prestegårdshagen at Eiendommen skal benyttes i fellesskap av medlemmene, og at medlemmene i fellesskap skal drive Eiendommen. I denne anledning er det også tinglyst pliktig medlemskap i organisasjon til driften, og Foretaket utgjør denne organisasjonen. Medlemskapet i Foretaket er således pliktig for eiere av alle eiendommer og fremtidige eiendommer innenfor området omfattet av reguleringsplanen for Prestegårdshagen, <i>bilag 1</i>, med unntak for følgende eiendommer eller senere fradelte eiendommer fra disse (som kan opptas som frivillige medlemmer, jf. pkt. 6.3): - Gnr/bnr 241/68 - Gnr/bnr 241/67 - Gnr/bnr 241/70 - Gnr/bnr 241/92 - Gnr/bnr 241/31 - Gnr/bnr 241/63 - Gnr/bnr 241/65 - Gnr/bnr 241/41 - Gnr/bnr 241/93 - Gnr/bnr 241/54 - Gnr/bnr 241/53 - Gnr/bnr 241/29 - Gnr/bnr 241/61 - Gnr/bnr 241/62 - Gnr/bnr 241/51 - Gnr/bnr 241/52 - Gnr/bnr 241/201 (2) Først fra det tidspunkt det foreligger midlertidig bruksrett eller ferdigattest for bolig på eiendommen, opptas eier av eiendommen som medlem i Foretaket. (3) Kravet til midlertidig bruksrett eller ferdigattest for bolig på eiendommen gjelder ikke for Prestegårdshagen AS (org. nr. 997 661 346) eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftere som er eier eller har inngått avtale om kjøp av eiendom (herunder seksjon) innenfor Prestegårdshagen. Disse har rett, men ikke plikt, til å være medlem i Foretaket,
Vedtekter Prestegårdshagen Balløkke SA Side 2 av 7	

uavhengig av om det foreligger midlertidig bruksrett eller ferdigattest (så lenge de eier eiendommer innenfor medlemskretsen eller har inngått avtale om kjøp av slik eiendom (herunder seksjon)). For disse medlemmenes eiendommer, skal det ikke betales medlemskontingent før eiendommen er utbygd og midlertidig bruksrett eller ferdigattest foreligger. Utbygger Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger har allikevel rett til medlemskap, andeler og stemmer i Foretaket tilsvarende planlagte boenheter på sine eiendommer innenfor Prestegårdshagen.	
(4) Dersom en eiendom blir delt, har eieren rett og plikt til å bli med i Foretaket. Eier av den fradelte parsellen blir da å regne som et nytt medlem.	
6.2.	Medlemmer og andeler For eiendommer som ikke er seksjonert har (regnes som en boenhet) har eierne ett medlemskap i Foretaket i fellesskap pr. eiendom. For seksjonerte eiendommer tilligger medlemskapet eierseksjonssameiet og ikke seksjonseierne personlig. Hvert medlem har en andel i Foretaket. (Stemmer og medlemskontingent beregnes i henhold til samhandling basert på antall boenheter/boligseksjoner på eiendommene). For Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftere gjelder særreglene i pkt. 6.1 (3) tilsvarende. Medlemskapet følger eiendommene og kan ikke skilles fra disse. Ved omsetning av eiendom overføres medlemskapet således fra selger til kjøper ved overtagelsen. Selger plikter å informere kjøper om dette, samt forelegge disse vedtektene for kjøper. For eiendommer som ikke er seksjonert plikter selger og kjøper å informere styret om overdragelsen, herunder kontaktinformasjon til kjøper.
6.3.	Rett til å opptas som medlem Eiere av øvrige eiendommer (jf. pkt. 6.1 (1) innenfor reguleringsplanens område, jf. <i>bilag 1</i> har på ellers like betingelser som øvrige medlemmer rett til å bli medlem av Foretaket ved å sende skriftlig søknad til Foretakets styre. Medlemskap kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. For disse eierne blir medlemskapet i Foretaket ikke pliktig.
6.4.	Opptak av nye medlemmer Som nye medlemmer kan etter søknad og på ellers like betingelser som øvrige medlemmer tas opp eiere av andre eiendommer i nærområdet enn de som følger av pkt. 6.1 og 6.3 samt andre som Foretaket er interessert i å ha som medlemmer. Søknad sendes Foretakets styre. Nytt medlem etter dette pkt. 6.4 må godkjennes av Foretakets årsmøte. For disse eierne blir medlemskapet i Foretaket ikke pliktig.
6.5.	Medlemsregister og kommunikasjon Styret skal sørge for at det opprettes og føres register over medlemmene i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk for registrering av slike opplysninger. Foretaket kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter samvirkeoven til medlemmene såfremt medlemmet uttrykkelig har godtatt det og ikke annet følger av lov om samvirkeforetak. Når et medlem skal gi meldinger eller lignende til Foretaket, kan medlemmet gjøre dette ved hjelp av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten styret har fastsatt til dette formålet.
7.	REGNSKAPS OG ARBEIDSÅR Regnskaps- og arbeidsåret i Foretaket følger kalenderåret.
Vedtekter Prestegårdshagen Balløkke SA Side 3 av 7	

8.	ÅRSMØTET
8.1.	Myndighet Årsmøtet er Foretakets overordnede organ.
8.2.	Ordinært årsmøte Ordinært årsmøte skal avholdes innen 30. juni hvert år. Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker: - Valg av møteleder, dersom årsmøtet ønsker annen møteleder enn styrelederen - Velge protokollfører - Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste - Velge to personer som sammen med styrets leder skal skrive under protokollen - Behandle årsmeldingen fra styret - Behandle revidert regnskap og budsjettforslag - Behandle arbeidsplan - Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter - Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen - Valg av styreleder - Velge styremedlemmer og vararepresentanter som står på valg - Velger en myndig person eller et firma til å revidere regnskapet
8.3.	Ekstraordinært årsmøte Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor (om Foretaket har revisor) eller minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir klart hvilke saker de ønsker behandlet. Unntatt kravet til hvilke saker som skal behandles, gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.
8.4.	Innkalling Årsmøtet kalles inn av styret. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før årsmøtet. Sakslisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Ved forslag til vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen. Medlemmer har rett til å få behandlet saker på årsmøtet. Eventuelle forslag til saker som skal behandles på årsmøtet må meldes skriftlig til styret i så god tid at de kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem minst en uke før årsmøtet skal holdes. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjettforslag. Innkallingen sendes elektronisk eller pr. brev/leveres i medlemmenes postkasse.
8.5.	Avstemming Det stilles ingen krav til hvor mange av de stemmeberettigede som må være tilstede for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig.
Vedtekter Prestegårdshagen Balløkke SA Side 4 av 7	

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte stemmene.

Antall stemmer tilsvarer antall boenheter/boligseksjoner på eiendommen, jf. pkt. 6.2. Dvs. at eiere av eiendommer som ikke er seksjonert har ett medlemskap og en stemme i Foretaket i fellesskap pr. eiendom (de som eier flere slike eiendommer har ett medlemskap og en stemme pr. eiendom). For seksjonerte eiendommer tilligger medlemskapet eierseksjonssameiet og ikke seksjonseierne personlig. Medlemmer som er eierseksjonssameier har stemmer i Foretaket likt antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet. For Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftene gjelder særreglene i pkt. 6.1 (3) tilsvarende.

Et medlem kan avgi stemmer for andre, ikke fremmøtte medlemmer, dersom det foreligger skriftlig fullmakt.

Avstemning skal skje skriftlig dersom en av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlige valg anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

9. DAGLIG LEDER OG STYRET

9.1. Daglig leder

Foretaket skal ikke ha daglig leder, oppgavene ivaretas av Styret, jf. nedenfor.

9.2. Valg og sammensetning

Foretaket skal ha et styre med minst to styremedlemmer (hvorav den ene er styreleder) og i tillegg ett varamedlem eller høyst tre styremedlemmer (hvorav den ene er styreleder) og i tillegg ett varamedlem. Styreleder, styremedlem og varamedlem velges av Årsmøtet. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styreleder står til valg hvert år. De øvrige styremedlemmene blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekning.

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal stå for den daglige driften og Foretaket skal ikke ha egen daglig leder.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles for å ta opp bestemte saker. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av minst to av styrets medlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i Foretaket.

Styret utarbeider ordensregler. Ordensreglene må godkjennes av årsmøtet.

- Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:
- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
 - Sørge for ordnet regnskap og revisjon
 - Utarbeide forslag til budsjett for Foretaket
 - Utarbeide forslag til arbeidsplan for Foretaket
 - Lede driften av Foretakets Eiendom herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøte og godkjent budsjett og arbeidsplan
 - Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på arealene
 - Påse at arealene fremstår som vedlikeholdte og attraktive for Foretakets medlemmer

- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføringen av styrets oppgaver
- Avgjøre spørsmål fra medlemmer om bruk m.m.
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter
- Sette i verk misligholds sanksjoner etter vedtektene 12
- Tvangsinndrive krav dersom dette er i Foretakets interesse
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

9.4. Avstemning

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

9.5. Styrelederens kompetanse

Styrelederen kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styrelederen skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styrelederen fullmakt til å treffe avgjørelser eller til å binde Foretaket overfor tredjemenn.

9.6. Signatur

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

10. DUGNADSPLIKT

Medlemmene er pliktig å delta på eventuelle dugnader som styret innkaller til. Slik innkalling må være sendt skriftlig til medlemmene senest 2 uker før dugnaden skal skje.

11. BRUK AV FORETAKETS EIENDOM

Bruken av Foretakets Eiendom må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre medlemmer av Foretaket. Medlemmer kan bruke Foretakets Eiendom til det den er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

12. SANKSJONER VED MEDLEMMERS MISLIGHOLD

For det tilfelle at noen av Foretakets medlemmer misligholder Foretakets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret iverksette misligholds sanksjoner.

13. ANSVAR FOR SKADE PÅ EIENDOMMEN

Medlemmer og andre som bruker Eiendommen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er på vanlig måte etter lovfestet og ulovfestet rett erstatningsansvarlig for skader de slik påfører Eiendommen.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

14. OPPLØSNING OG FORDELING AV FORMUEN

Foretaket kan ikke oppløses med mindre det på grunn av endret regulering eller av andre årsaker ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende årsmøter med minst 14 dagers mellomrom. Det ene skal være et ordinært årsmøte. På begge årsmøter kreves at minst 4/5 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

Foretakets medlemmer på oppløsningsstidspunktet har rett til å få utbetalt sine eventuelle andelsinnskudd og innestående på medlemskapskonti forholdsmessig fordelt etter antall boenheter/boligseksjoner på medlemmets eiendom, dersom det er midler igjen i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

15. ENDRING AV VEDTEKTENE

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte stemmene. For øvrig gjelder bestemmelsene i Samvirkeoven § 54 om strengere krav til 4/5 av de fremmøtte stemmene for enkelte vedtektsendringer.

16. FORHOLDET TIL LOV OM SAMVIRKEFORETAK

Lov om samvirkeforetak (samvirkeova) supplerer og utfyller disse vedtektene.

17. BILAG

- Bilag 1: Reguleringskart Prestegårdshagen

VEDTEKTER
FOR
PRESTEGÅRDSHAGEN LEKEPLASS 1 SA
(f_BLK1 og fremtidig f_BLK2)

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, SELSKAPSFORM

Selskapets navn er Prestegårdshagen Lekeplass 1 SA, forretningskontor er i Drammen kommune.

Prestegårdshagen Lekeplass 1 SA («Foretaket») er et samvirkeforetak med begrenset ansvar. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for samvirkeforetakets forpliktelser.

2. VIRKSOMHET OG FORMÅL

Foretaket skal forestå drift av foretakets eiendom («Eiendommen») til felles bruk for medlemmene, jf. pkt. 3.

Det følger av reguleringen for Prestegårdshagen at Eiendommen skal benyttes i fellesskap av medlemmene, og at medlemmene i fellesskap skal drifte denne. Foretaket har til formål å fremme medlemmenes felles økonomiske interesser ved effektiv drift av Eiendommen, herunder ved innkjøp av varer og tjenester til driften, og sørge for nødvendig vedlikehold og utbedring av Eiendommen slik at den er i forsvarlig og brukelig stand som lekeplass for medlemmene.

Virksomhetens avkastning blir stående i virksomheten.

3. EIENDOMMEN

De eiendommer Foretaket til enhver tid eier betegnes samlet som «Eiendommen». Dette omfatter følgende eiendommer. For disse eiendommene er Foretaket også forpliktet til å forestå driften i perioden fra ferdigstillelse av arealene til felles bruk av utbygger Prestegårdshagen AS (eller selskapets rettsetterfølger), og frem til overskjøting til Foretaket. Prestegårdshagen AS (eller selskapets rettsetterfølger) avgjør overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbyggingsprosjektet Prestegårdshagen frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, herunder erklæringer/avtaler på eiendommen.

- (1) Gnr/bnr 241/209 i Holmestrand kommune benevnt f_BLK 1 i **bilag 1**.
- (2) Foretaket er forpliktet til å overta areal markert f_BLK 2 i **bilag 1** ved fradeling og opprettelse av dette som ny eiendom, eventuelt ved arealoverføring til gnr/bnr 241/209.
- (3) Foretaket er forpliktet til å overta eiendommer innenfor delområde 1 i **bilag 1** som eventuelt senere fradelles til felles bruk for eiendommene innenfor delområde 1 i **bilag 1**, og som ikke overtas av det offentlige.

4. ANDELSINNSKUDD OG MEDLEMSKONTINGENT

4.1. Andelsinnskudd

Det skal ikke betales andelsinnskudd, verken ved stiftelsen eller for ny medlemmer som tilkommer. Medlemskapet gir ikke medlemmene rett til rente eller utbytte av Foretakets midler. Det er ingen tilbakebetaling av andelsinnskudd eller medlemskontingent ved utmelding, jf. her også reglene i pkt. 6 om pliktig medlemskap og overgang av medlemskap.

4.2. Kontingent

Hvert medlem er pliktig å betale kvartalsvis kontingent til Foretaket, eventuelt månedlig eller halvårlig dersom det vedtas av årsmøtet. Styret bestemmer forfallsdato.

Medlemmene betaler kontingent basert på antall boenheter/boligseksjoner på medlemmets eiendom, jf. pkt. 6.2. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Kontingentens størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter som Foretaket har hatt eller vil ha til forvaltning av Foretakets Eiendom, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el. og til administrasjon av Foretaket.

Det skal settes av beløp slik at løpende drift kan skje på forsvarlig måte. Dersom Foretaket ikke har midler til forsvarlig løpende drift, har styret fullmakt til å innkalle ekstraordinære innbetalinger fra medlemmene med 1 måneds varsel.

5. ANVENDELSE AV ÅRSOVERSKUDD

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

- (1) Godskrivning av foretakets egenkapital
- (2) Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27)
- (3) Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28)
- (4) Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29)
- (5) Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)

6. MEDLEMSKAP

6.1. Kretsen av medlemmer

- (1) Det følger av reguleringen for Prestegårdshagen at Eiendommen skal benyttes i fellesskap av medlemmene, og at medlemmene i fellesskap skal drifte Eiendommen. I denne anledning er det også tinglyst pliktig medlemskap i organisasjon til driften, og Foretaket utgjør denne organisasjonen. Medlemskapet i Foretaket er således pliktig for eiere av følgende eiendommer og fremtidige eiendommer innenfor området omfattet av reguleringsplanen for Prestegårdshagen:

- Gnr/bnr 241/207 – Lillemien eierseksjonssameie
- Gnr/bnr 241/208 – Hamnehagen eierseksjonssameie
- Gnr/bnr 241/202 – Mileveien 1
- Gnr/bnr 241/203 – Mileveien 3
- Gnr/bnr 241/204 – Mileveien 5
- Gnr/bnr 241/205 – Mileveien 7
- Gnr/bnr 241/206 – Mileveien 9
- Fremtidige opprettede eller fradelte eiendommer innenfor områdene benevnt BKS 1 og BFS 1 - BFS 6 i **bilag 1**.

- (2) Først fra det tidspunkt det foreligger midlertidig bruksrett eller ferdigattest for bolig på eiendommen, opptas eier av eiendommen som medlem i Foretaket.

- (3) Kravet til midlertidig bruksrett eller ferdigattest for bolig på eiendommen gjelder ikke for Prestegårdshagen AS (org. nr. 997 661 346) eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftere som er eier eller har inngått avtale om kjøp av eiendom (herunder seksjon) innenfor Prestegårdshagen. Disse har rett, men ikke plikt, til å være medlem i Foretaket, uavhengig av om det foreligger midlertidig bruksrett eller ferdigattest (så lenge de eier eiendommer innenfor medlemskretsen eller har inngått avtale om kjøp av slik eiendom

(herunder seksjon)). For disse medlemmenes eiendommer, skal det ikke betales medlemskontingent før eiendommen er utbygd og midlertidig bruksrett eller ferdigattest foreligger. Utbygger Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger har allikevel rett til medlemskap, og stemmer i Foretaket tilsvarende planlagte boenheter på sine eiendommer innenfor Prestegårdshagen.

- (4) Dersom en eiendom blir delt, har eieren rett og plikt til å bli med i Foretaket. Eier av den fradelte parsellen blir da å regne som et nytt medlem.

6.2. Medlemmer og andeler

For eiendommer som ikke er seksjonert (regnes som en boenhet) har eierne ett medlemskap i Foretaket i fellesskap pr. eiendom. For seksjonerte eiendommer tilligger medlemskapet eierseksjonssameiet og ikke seksjonseierne personlig.

Hvert medlem har en andel i Foretaket. (Stemmer og medlemskontingent beregnes i henhold til samhandling basert på antall boenheter/boligseksjoner på eiendommene), For Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftere gjelder særreglene i pkt. 6.1 (3) tilsvarende.

Medlemskapet følger eiendommene og kan ikke skilles fra disse. Ved omsetning av eiendom overføres medlemskapet således fra selger til kjøper ved overtagelsen. Selger plikter å informere kjøper om dette, samt forelegge disse vedtektene for kjøper. For eiendommer som ikke er seksjonert plikter selger og kjøper å informere styret om overdragelsen, herunder kontaktinformasjon til kjøper.

6.3. Rett til å opptas som medlem

Eiere av følgende eiendommer innenfor område BFS 2 i **bilag 1** har på eller like betingelser som øvrige medlemmer rett til å bli medlem av Foretaket ved å sende skriftlig søknad til Foretakets styre. Medlemskap kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. For disse eierne blir medlemskapet i Foretaket ikke pliktig:

- Gnr/bnr 241/68 – Hamnehagen 16
- Gnr/bnr 241/67 – Hamnehagen 14
- Gnr/bnr 241/70 – Hamnehagen 8
- Gnr/bnr 241/31 – Prestegårdshagen 2
- Gnr/bnr 241/92

6.4. Opptak av nye medlemmer

Som nye medlemmer kan etter søknad og på ellers like betingelser som øvrige medlemmer tas opp eiere av andre eiendommer i nærområdet enn de som følger av pkt. 6.1 og 6.3 samt andre som Foretaket er interessert i å ha som medlemmer. Søknad sendes Foretakets styre. Nytt medlem etter dette pkt. 6.4 må godkjennes av Foretakets årsmøte. For disse eierne blir medlemskapet i Foretaket ikke pliktig.

6.5. Medlemsregister og kommunikasjon

Styret skal sørge for at det opprettes og føres register over medlemmene i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk for registrering av slike opplysninger.

Foretaket kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter samvirkeoven til medlemmene såfremt medlemmet uttrykkelig har godtatt det og ikke annet følger av lov om samvirkeforetak.

Når et medlem skal gi meldinger eller lignende til Foretaket, kan medlemmet gjøre dette ved hjelp av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten styret har fastsatt til dette formålet.

7. REGNSKAPS OG ARBEIDSÅR

Regnskaps- og arbeidsåret i Foretaket følger kalenderåret.

8. ÅRSMØTET

8.1. Myndighet

Årsmøtet er Foretakets overordnede organ.

8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes innen 30. juni hvert år.

Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

- Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:
- Valg av møteleder, dersom årsmøtet ønsker annen møteleder enn styrelederen
 - Velge protokollfører
 - Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste
 - Velge to personer som sammen med styrets leder skal skrive under protokollen
 - Behandle årsmeldingen fra styret
 - Behandle revidert regnskap og budsjettforslag
 - Behandle arbeidsplan
 - Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter
 - Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen
 - Valg av styreleder
 - Velge styremedlemmer og vararepresentanter som står på valg
 - Velger en myndig person eller et firma til å revidere regnskapet

8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor (om Foretaket har revisor) eller minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir klart hvilke saker de ønsker behandlet.

Unntatt kravet til hvilke saker som skal behandles, gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

8.4. Innkalling

Årsmøtet kalles inn av styret. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før årsmøtet. Sakslisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Ved forslag til vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

Medlemmer har rett til å få behandlet saker på årsmøtet. Eventuelle forslag til saker som skal behandles på årsmøtet må meldes skriftlig til styret i så god tid at de kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem minst en uke før årsmøtet skal holdes.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjettforslag.

Innkallingen sendes elektronisk eller pr. brev/leveres i medlemmenes postkasse.

8.5. Avstemming

Det stilles ingen krav til hvor mange av de stemmeberettigede som må være tilstede for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig.

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte stemmene.

Antall stemmer tilsvarer antall boenheter/boligseksjoner på eiendommen, jf. pkt. 6.2. Dvs. at eiere av eiendommer som ikke er seksjonert har ett medlemskap og en stemme i Foretaket i fellesskap pr. eiendom (de som eier flere slike eiendommer har ett medlemskap og en stemme pr. eiendom). For seksjonerte eiendommer tilligger medlemskapet eierseksjonssameiet og ikke seksjonseierne personlig. Medlemmer som er eierseksjonssameier har stemmer i Foretaket likt antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet. For Prestegårdshagen AS eller senere rettsetterfølger eller øvrige stiftere gjelder særreglene i pkt. 6.1 (3) tilsvarende.

Et medlem kan angi stemmer for andre, ikke fremmøtte medlemmer, dersom det foreligger skriftlig fullmakt.

Avstemming skal skje skriftlig dersom en av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlige valg anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

9. DAGLIG LEDER OG STYRET

9.1. Daglig leder

Foretaket skal ikke ha daglig leder, oppgavene ivaretas av Styret, jf. nedenfor.

9.2. Valg og sammensetning

Foretaket skal ha et styre med minst to styremedlemmer (hvorav den ene er styreleder) og i tillegg ett varamedlem eller høyst tre styremedlemmer (hvorav den ene er styreleder) og i tillegg ett varamedlem. Styreleder, styremedlem og varamedlem velges av Årsmøtet. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styreleder står til valg hvert år. De øvrige styremedlemmene blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekning.

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal stå for den daglige driften og Foretaket skal ikke ha egen daglig leder.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles for å ta opp bestemte saker. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av minst to av styrets medlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i Foretaket.

Styret utarbeider ordensregler. Ordensreglene må godkjennes av årsmøtet.

- Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:
- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
 - Sørge for ordnet regnskap og revisjon
 - Utarbeide forslag til budsjett for Foretaket
 - Utarbeide forslag til arbeidsplan for Foretaket

- Lede driften av Foretakets Eiendom herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøte og godkjent budsjett og arbeidsplan
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på arealene
- Påse at arealene fremstår som vedlikeholdte og attraktive for Foretakets medlemmer
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføringen av styrets oppgaver
- Avgjøre spørsmål fra medlemmer om bruk m.m.
- Krevne innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter
- Sette i verk misligholdsanksjoner etter vedtektene 12
- Tvangsinndrive krav dersom dette er i Foretakets interesse
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

9.4. Avstemning

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

9.5. Styrelederens kompetanse

Styrelederen kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styrelederen skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styrelederen fullmakt til å treffe avgjørelser eller til å binde Foretaket overfor tredjemenn.

9.6. Signatur

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

10. DUGNADSPLIKT

Medlemmene er pliktig å delta på eventuelle dugnader som styret innkaller til. Slik innkalling må være sendt skriftlig til medlemmene senest 2 uker før dugnaden skal skje.

11. BRUK AV FORETAKETS EIENDOM

Bruken av Foretakets Eiendom må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre medlemmer av Foretaket. Medlemmer kan bruke Foretakets Eiendom til det den er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

12. SANKSJONER VED MEDLEMMERS MISLIGHOLD

For det tilfelle at noen av Foretakets medlemmer misligholder Foretakets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret iverksette misligholdsanksjoner.

13. ANSVAR FOR SKADE PÅ EIENDOMMEN

Medlemmer og andre som bruker Eiendommen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er på vanlig måte etter lovfestet og ulovfestet rett erstatingsansvarlig for skader de slik påfører Eiendommen.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

14. OPPLØSNING OG FORDELING AV FORMUEN

Foretaket kan ikke oppløses med mindre det på grunn av endret regulering eller av andre årsaker ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende årsmøter med minst 14 dagers mellomrom. Det ene skal være et ordinært årsmøte. På begge årsmøter kreves at minst 4/5 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

Foretakets medlemmer på oppløsningstidspunktet har rett til å få utbetalt sine eventuelle andelsinnskudd og inntående på medlemskapskonti forholdsmessig fordelt etter antall boenheter/boligseksjoner på medlemmets eiendom, dersom det er midler igjen i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

15. ENDRING AV VEDTEKTENE

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte stemmene. For øvrig gjelder bestemmelsene i Samvirkeoven § 54 om strengere krav til 4/5 av de fremmøtte stemmene for enkelte vedtektsendringer.

16. FORHOLDET TIL LOV OM SAMVIRKEFORETAK

Lov om samvirkeforetak (samvirkeova) supplerer og utfyller disse vedtektene.

17. BILAG

- Bilag 1: Reguleringskart Prestegårdshagen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillemilen Eierseksjonssameie tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00 - Hof Bibliotek, møterom Låven.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 16

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 3

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 19

Fra NBBO møtte: 1

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Peter Vindel

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Mira Salminen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble: Natalia Wolanska og Edel Torbjørnrød

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Valgt ble: Magne L. Johnsen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 224 449,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen. **GODKJENT**

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 20.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret enes om fordelingen av honoraret blant sine medlemmer. **GODKJENT**

5. Innkomne forslag

5.1 Montering av varmepumpe

Stemmesak over montering av varmepumpe.

Styret og NBBO ber alle om å sette seg inn i vedlagte dokumenter før avstemming.

Montering av en ekstern varmepumpe er et stort inngrep i bygningsmassen og kan for mange virke sjenerende både profil- og støymessig.

Det krever samtidig et særskilt oppsyn og vedlikehold av den enkelte seksjonseier.

Derfor viktig at:
- Varmepumpe må søkes om og godkjennes av styret før eventuell installasjon
- Varmepumpetype må godkjennes og må være på lik linje i hele sameiet, for å bevare den arkitektoniske fasaden i sameiet
- Varmepumpen installeres etter anvist plassering etter dialog med styret
- Seksjonseier har det hele og fulle ansvar for installasjon og vedlikehold (sameiet og styret frasier seg alt ansvar for dette).

Vedtak:

Er det ok å åpne for muligheten om å søke varmepumpe-installasjon - basert på vedlikeholdsplikt, ansvarsplikt og alle regler rundt varmepumpe?

Ja 16 / Nei 3

5.2 Brøyting av private gårdsplasser i Hamnehagen

Stemmesak over brøyting av private gårdsplasser (8 seksjoner) i Hamnehagen.

Det er 8 seksjoner med adresse Hamnehagen som har hatt en egen avtale om ekstra måking av sine private gårdsplasser tidligere år.

Dette har alle seksjonseiere vært med på å betale for uten å vite om det.

Avtalen ble endret noe Innen vintersesongen 24/25 startet - basert på to ting: 1) justering av budsjett og kutt i utgifter, 2) alle i sameiet forventes å kunne måke egen gårdsplass.

Området er av ulik størrelse, basert på hvor seksjonen og tomtegrensen er.

Endringen av avtalen har skapt mye frustrasjon blant de med adresse Hamnehagen denne vinteren. Beboerne i Hamnehagen mener at det er mye å måke for å komme seg på jobb om det har snødd mye hele natten.

(Tidligere ekstrakostnader for måking av private gårdsplasser i en sesong for kun Hamnehagen har vært ca 40.000,-).

Tidligere avtale vedlagt.

Vedtak:
Er alle seksjonelne interessert i å ha en avtale der alle i sameiet betaler for brøyting av private gårdsplasser i Hamnehagen til neste vinteresong?

Stemmesak endret til brøyting ved behov med store mengder av snø.

Ja 7 / **Nei 12**

6. Valg

6.1 Styreleder
Det skal velges 1 styreleder for 1 år.

Ekstern eller intern.

Vedtak:
Forslag:

1: Ekstern styreleder (JA 8)

2: Mira Salminen (JA 11)

(Hvis flertallet stemmer for 1: "Ekstern styreleder", gis sittende styre fullmakt til å innhente pris/navn på ekstern leder og presenterer forslag til ny leder samt styre på et ekstraordinært sameiermøte som skal avholdes innen juni 2025.)

Vedtak:
Valgt: Mira Salminen styreleder 1 år

6.2 Styremedlemmer
Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt:
Styremedlem, 1 år : Natalia Wolanska
Styremedlem, 2 år: Andreas Aschehaug

6.3 Varamedlem
Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt: Magne L. Johnsen varamedlem 1 år

6.4 Valgkomité 2025
Styret har foreslått Magne L. Johnsen og Magne Torbjørnrød som valgkomité.

Ingen forslag er mottatt fra valgkomite eller øvrige.

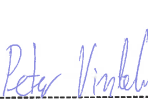
Vedtak: Magne L. Johnsen blev valgt som valgkomite

6.5 Ekstern styreleder
Hvis ekstern styreleder blir vedtatt i sak 7.1, forsetter vi her.

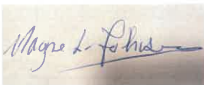
Det er mulig å se etter en ekstern styreleder for Sameiet. Merk bare at dette isf vil føre til et ekstra innhugg i sameiets økonomi og en eventuell forhøyning av felleskostnader. Estimerte priser på en styrehonorar lå i 2024 et sted mellom kr 1.100-2.500,- per seksjon, men det varierer. Basert på dette estimatet kan dette koste sameiet et sted mellom kr 25.300-57.500,- (estimert).

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente pris/navn på ekstern styreleder og presenterer forslag til ny leder på et ekstraordinært årsmøte som skal avholdes innen juni 2025.

Ja/Nei (Blev ingen vedtak/valg)



Møteleder



Protokollvitne

Styrets årsmelding 2024 for Lillemilen Eierseksjonssameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Lillemilen Eierseksjonssameie ligger i Holmestrand kommune og har organisasjonsnummer 925550736. Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Hege Strand
Styremedlem, Mira Piritta Salminen
Styremedlem, Martin Bjerke Borgen
Varamedlem, Magne Torbjørnrød

Valgkomité:

Magne Torbjørnrød og Martin Thomassen fungerte som valgkomité i perioden før valget 2024.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i 2024 ble det avholdt 9 styremøter, 1 beboermøte, 1 ekstraordinært årsmøte og behandlet 19 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Lillemilen Eierseksjonssameie.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Takstige og -sikring (fullført og godkjent)
- Trekkerør til el-billader, leiligheter (funnet, men kunne ikke brukes. Beboere har valgt egen løsning)
- Montering av varmepumper, ny stemmesak
- Fasademaling, siste del

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Fasademaling, 16 seksjoner

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89916366. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2025 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Ut fra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1.2025. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

17.03.2025

Hege Strand

Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	PB 312 3081 HOLMESTRAND	B. BELH

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Prestegårdshagen AS v/Are Erling Njåstein	997 661 346	are.njastein@clemenseiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Opplysningsvesenets fond, Postboks 535 Sentrum	0105	Oslo	982 39 003

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
3802	Holmestrand kommune	241	207	

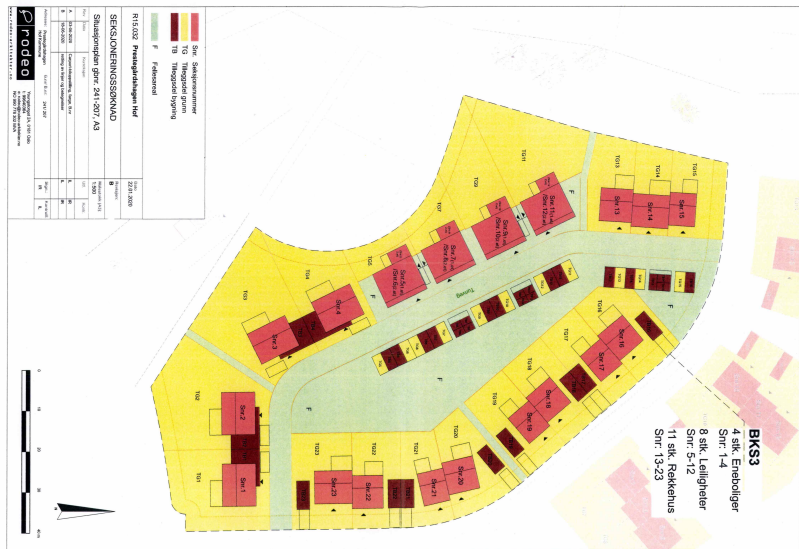
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
970 955 569	Opplysningsvesenets fond - se vedlagt generalfullm. til Prestegårdshagen	1/1

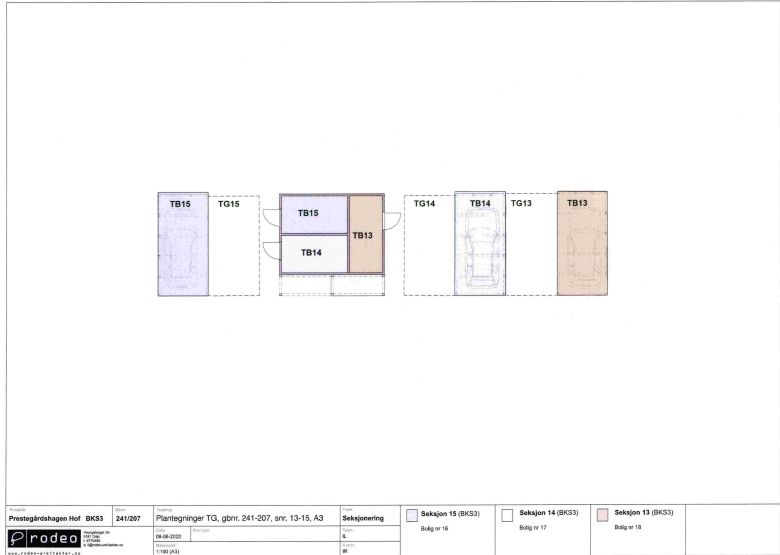
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonens nummer		Seksjonens formål		Seksjonens formål (fortsettelse)		Seksjonens formål (fortsettelse)		Seksjonens formål (fortsettelse)		Seksjonens formål (fortsettelse)	
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)		N = næringsseksjon		SB = samleseksjon bolig		SB = samleseksjon næring		Skriv her navnet på seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	
Snr		Brøk (teller)		Tilleggsareal		Snr		Brøk (teller)		Tilleggsareal	
1	B	149	BG	13	B	108	BG	25			49
2	B	149	BG	14	B	128	BG	26			50
3	B	149	BG	15	B	90	BG	27			51
4	B	149	BG	16	B	108	BG	28			52
5	B	74	BG	17	B	90	BG	29			53
6	B	72	BG	18	B	108	BG	30			54
7	B	74	BG	19	B	90	BG	31			55
8	B	72	BG	20	B	108	BG	32			56
9	B	74	BG	21	B	90	BG	33			57
10	B	72	BG	22	B	108	BG	34			58
11	B	74	BG	23	B	128	BG	35			59
12	B	72	BG	24				36			60
Sum tellere: 2336				Nevner: 2336							

Dato	Innsenderens underskrift
16-20	<i>[Signature]</i>

RETT KOPPI BEKREFTES
Holmestrand kommune

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





ERKLÆRING VEDR. ADKOMST

GNR. 241 BNR. 208 I HOLMESTRAND KOMMUNE

Som eier av ovenfor nevnte eiendom erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på eiendommen:

Gnr/bnr 241/207 i Holmestrand kommune har gjensidig lik rett til gangadkomst på gangvei/sti over gnr/bnr 241/208 der det er angitt med gul strek i **Vedlegg 1**.

Retten til bruk forutsetter at bruken utføres aktsomt og for øvrig ikke på en måte som er egnet til å være sjenerende for eierne av gnr/bnr 241/208. Ved behov for vedlikehold av gangveien/stien som medfører kostnader på 1/10 eller mer av Grunnbeløpet i Folketrygden, forutsetter rettighetshavers bruk at rettighetshaver bære en forholdsmessig andel av kostnadene.

Dersom gnr/bnr 241/208 fjerner gangveien/stien, opphører bruksretten for gnr/bnr 241/207 umiddelbart.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen.

Sted og dato Oslo 24/6-20

Are Erling Njåstein
For Prestegårdshagen AS (997 661 346)
Are Erling Njåstein

Øyvind Wettestad
For Prestegårdshagen AS (997 661 346)
Øyvind Wettestad

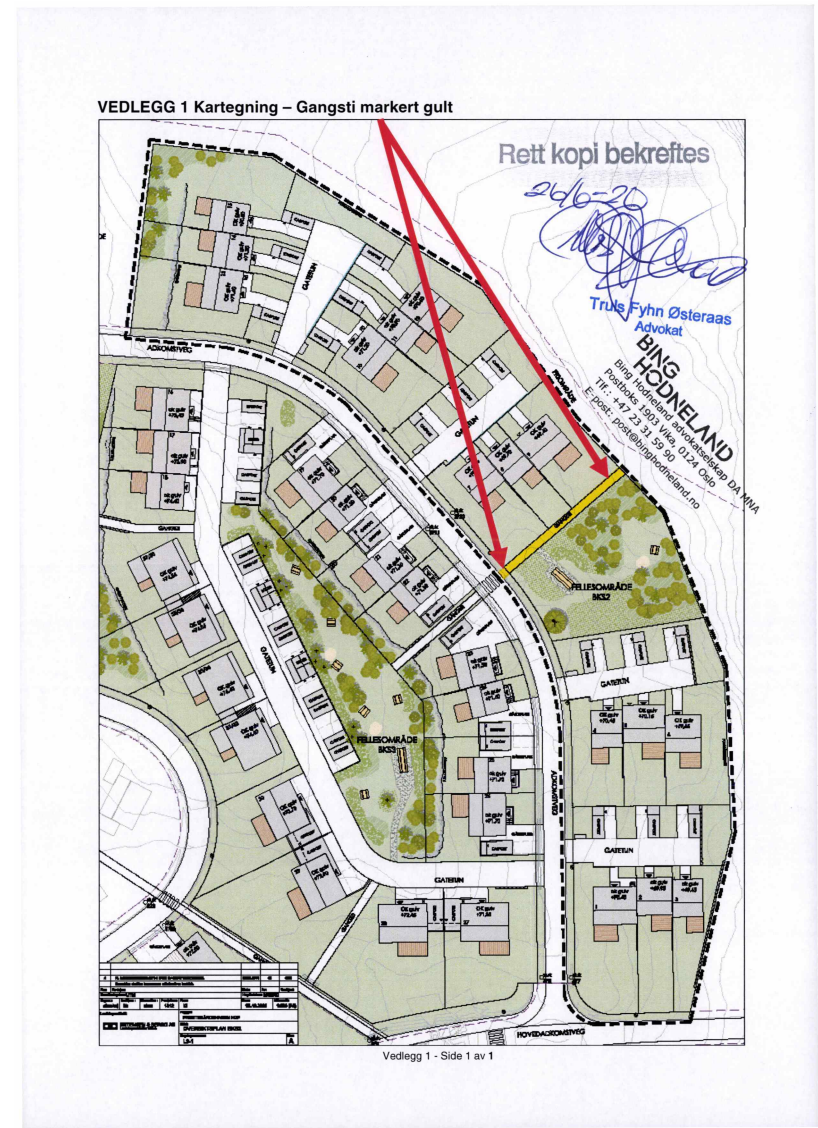
BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Rettskopi bekreftes

Doknr.: 2669423 Tinglyst: 30.06.2020
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1



ERKLÆRING/AVTALE

BRUK AV AREALER REGULERT TIL FELLES LEKEPLASSER

PLIKTIG MEDLEMSKAP I SAMVIRKEFORETAK

GNR. 241 BNR. 186, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 OG 210 I HOLMESTRAND KOMMUNE

Som eiere av ovenfor nevnte eiendommer erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på eiendommene:

1) Felles bruksrett til lekeplass (balløkke) på gnr/bnr 241/210 i Holmestrand kommune – pliktig medlemskap i samvirkeforetak til drift

De til enhver tid eiere av boliger på eiendommene i dette pkt. 1) a) og b) eller senere fradelte og seksjonerte eiendommer fra disse, har gjensidig lik bruksrett til lekeplass på gnr/bnr 241/210 (merket f.BLK4 i **Vedlegg 1**). Bruksretten gjelder først når lekeplassene er ferdigstilt i forbindelse med utbygging av eiendommene under pkt. 1) a).

Driften av lekeplassene skal skje gjennom et samvirkeforetak (alternativt velforening eller tilsvarende driftsorganisasjon). På egne og fremtidige eieres vegne av eiendommene under 1) a) eller senere fradelte og seksjonerte eiendommer fra disse erkjennes med dette **pliktig medlemskap** i slikt samvirkeforetak knyttet til eiendommene.

For de til enhver tid eiere av boliger på eiendommene under 2) b) er det en forutsetning for utøvelse av bruksretten at disse melder seg inn i samvirkeforetaket som står for driften, og bærer sin forholdsmessige andel av kostnadene til driften.

a) Pliktige medlemmer

- Gnr/bnr 241/186
- Gnr/bnr 241/202
- Gnr/bnr 241/203
- Gnr/bnr 241/204
- Gnr/bnr 241/205
- Gnr/bnr 241/206
- Gnr/bnr 241/207
- Gnr/bnr 241/208

b) Bruk forutsetter medlemskap

- Gnr/bnr 241/31
- Gnr/bnr 241/92
- Gnr/bnr 241/67
- Gnr/bnr 241/68
- Gnr/bnr 241/70
- Gnr/bnr 241/29
- Gnr/bnr 241/41
- Gnr/bnr 241/51
- Gnr/bnr 241/52
- Gnr/bnr 241/53
- Gnr/bnr 241/54
- Gnr/bnr 241/61
- Gnr/bnr 241/62
- Gnr/bnr 241/63
- Gnr/bnr 241/65
- Gnr/bnr 241/93
- Gnr/bnr 241/201

Rettskopi bekreftes

24/6-20

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Rettskopi bekreftes

Doknr.: 2716210 Tinglyst: 08.07.2020
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

2) Felles bruksrett til lekeplasser på gnr/bnr 241/209 og gnr/bnr 241/186 i Holmestrand kommune – pliktig medlemskap i samvirkeforetak til drift

De til enhver tid eiere av boliger innenfor eiendommene/arealet i dette pkt. 2) a) og b) eller senere fradelte og seksjonerte eiendommer fra disse, har gjensidig lik bruksrett til lekeplass på gnr/bnr 241/209 (merket f_BLK1 i Vedlegg 1) og området på gnr/bnr 241/186 som er merket med f_BLK2 i Vedlegg 1. Bruksretten gjelder først når lekeplassene er ferdigstilt i forbindelse med utbygging av eiendommene under pkt. 2) a).

Driften av lekeplassene skal skje gjennom et samvirkeforetak (alternativt velforening eller tilsvarende driftsorganisasjon). På egne og fremtidige eieres vegne av eiendommene under 2) a) erkjenner med dette **pliktig medlemskap** i slikt samvirkeforetak knyttet til eiendommene.

For de til enhver tid eiere av boliger på eiendommene under 2) b) er det en forutsetning for utøvelse av bruksretten at disse melder seg inn i samvirkeforetaket som står for driften, og bærer sin forholdsmessige andel av kostnadene til driften.

a) Pliktige medlemmer

- Gnr/bnr 241/186 for boliger på eiendommen som i Vedlegg 1 er benevnt BKS1, BFS1, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6
- Gnr/bnr 241/202
- Gnr/bnr 241/203
- Gnr/bnr 241/204
- Gnr/bnr 241/205
- Gnr/bnr 241/206
- Gnr/bnr 241/207
- Gnr/bnr 241/208

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Denne erklæringen/avtalen skal tinglyses på eiendommene gnr. 241 bnr. 186, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 og 210 i Holmestrand kommune, og kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Holmestrand kommune (org.nr. 917 151 229)

For gnr. 241 bnr. 186, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 og 210 i Holmestrand kommune.

Sted og dato

Oslo 24/6-20

For Prestegårdshagen AS (997 661 346)
Are Erling Njåstein

For Prestegårdshagen AS (997 661 346)
Øyvind Wettstad

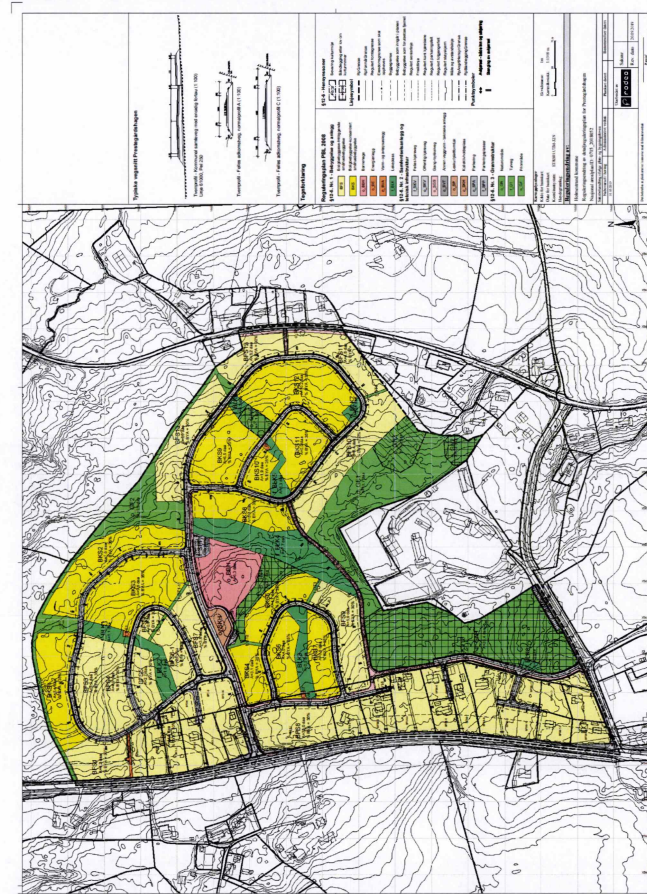
BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

VEDLEGG 1 side 1 – REGULERINGSKART PRESTEGÅRDSHAGEN

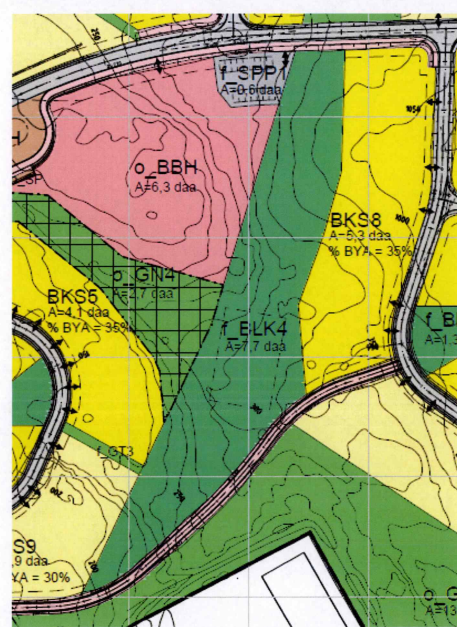


Rettkopi bekreftes 24/6-20
Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Vedlegg 1 - Side 1 av 3
Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

VEDLEGG 1 side 2 – utdrag fra side 1 – f_BLK4 (gnr/bnr 241/210)

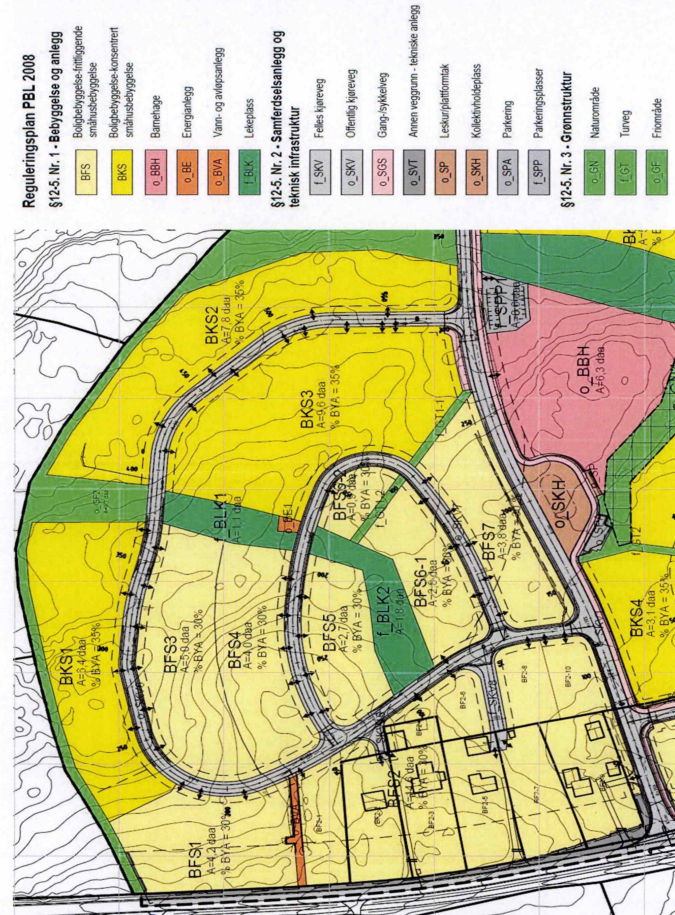


Rettkopi bekreftes 24/6-20

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

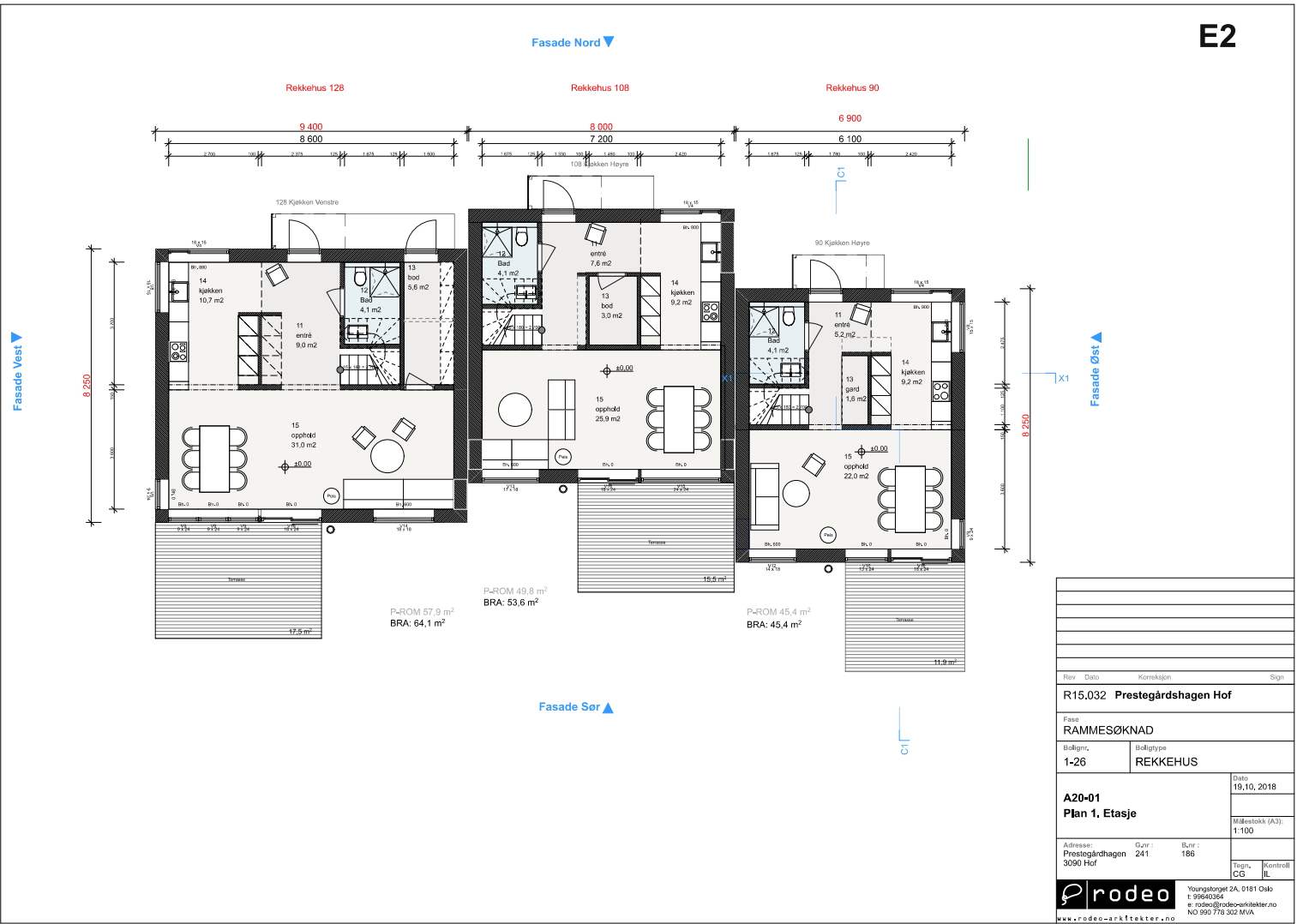
VEDLEGG 1 side 3 – utdrag fra side 1 – reguleringskart for eiendommene listet i pkt. 2)



Rettkopi bekreftes 24/6-20
Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Vedlegg 1 - Side 3 av 3
Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Viken, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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, gardinoppheg, 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeåls, 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGES

Bransseorganisasjonen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
 - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

