Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for Bryggjegota 10 nr 601

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgaven

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eigedom (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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

03. 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.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

06. 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.

07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

09. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retnings-linjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakel-sesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:
- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:
- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer
- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meklarhuset Sogn

Oppdragsnr.
78-0056/26

Selger 1 navn
Andre Nyløy Navarsete

Gateadresse
Bryggjegota 10 nr 601

Poststed	Postnr
SOGNDAL	6856

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 78-0056/26

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | El bil lader ved parkeringsplass i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 78-0056/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 78-0056/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 78-0056/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim André Navarsete	a64366e44836b251f8af98 18973c3731e085b99f	23.04.2026 20:21:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 78-0056/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Eigarskifterapport

Bryggjegota 10
6856 Sogndal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Aleksander Øren Heen
Dato: 28/04/2026

Stedjevegen 9
Sogndal 6856
91134842
aleksander.heen@gmail.com

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Avrage Jonas AS
Seksjonsnummer:	42
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	m²
Kommune:	Sogndal

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Heimelshavar
Befaringsdato:	22.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Ja, få målepunkt av tre.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomt og uteområder er fellesareal, og er flott opparbeidd med leikeplass, planter, tre, sittebenkar og bord.

Utandørs anlegget på tomten er opparbeid med ein offentleg del og ein privat del.
Areal som er regulert til offentleg føremål er som følgjer;
- Kai mot fjorden
- «Fjordsti»
- «Grønt» areal – leikeareal og grill plass
- Køyreveg inn til garasjeanlegg

Som dei fleste andre eigedomar i dette området, så ligg eigedomen i eit flaumutsatt område for 200-års flaum ifølgje vedlagt kart frå NVE.

OM BYGGEMETODEN:
Leilegheita har isolerglas i trekarmar, både faste vindauge og opningsvindauge.
Innvendig er det listefrie overgangar kring vindauger og i himling. Lister rundt dører.

Det er overflatebehandla kompaktdør frå leilegheit og ut i felles gang. Den utkraga balkongen har dekke av betong og tremmer på golvet.
Rekkverk er av metallprofil med glasplater.
Som etasjeskilje er det betongdekke.

Vegger og himlingar i sparkla gips.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet med høg teknisk standard, og påkosta materialval. Generelt i god tilstand med lite bruksslitasje. Framstår som ny.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnbok, ferdigattest, vedtekter for sameige.

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

Stove/kjøkken:
Malt slett himling. Malt slett vegg. Laminat på gulv. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter med trestruktur.
Silestone benkeplate eller tilsvarande. Underlimt vask. Innebygd oppvaskmaskin. Innebygd steikovn og mikro. Innebygd mikroovn.
Frittstående kjøl- og fryseskap i innbygd nisje. Kjøkkenøy med nedfelt platetopp med integrert ventilator.
Store vindauger i fasadevegg med skyvedør til veranda.

Gang:
Malt slett himling. Malt slett vegg. Laminat på gulv. Det er påvist knirk i gulv i gang.

Bad:
Malt slett himling. Flislagt vegg. Flislagt gulv. Nedsenka gulv i dusjhjørne. Vegghengt toalett. Servant med skuffeseksjon og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Speil med lys.

Toalettrom:
Malt slett himling. Malt slett vegg. Laminat på gulv. Vegghengt toalett. Servant med skuffseksjon.

Hovedsoverom:
Malt slett himling. Malt slett vegg. Vegg-til-vegg-teppe på gulv. Garderoberom med skyvedør i samme utførelse som rommet forøvrig.

Soverom to:
Malt slett himling. Malt slett vegg. Vegg-til-vegg teppe på gulv.

Terrasse:
Dekket av tre. Glassrekkverk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeida med omsyn til sal av eigedomen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

- Felleskostnader parkeringskjellar
- Felleskostnader Fellesareal
- Felleskostnader P-kjellar bod
- Tv og internett
- Felleskostnader p-plass
- Felleskostnader i sameige, sjå nærare vedtekter etc

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
6. etasje - leilighet	98			14
SUM BYGNING	98			14
SUM BRA	98			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, stove/kjøkken, 2 soverom, garderoberom, bad og wc.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten disponerer også bod og parkeringsplass i felles parkeringskjellar.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær, plussgrader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

Bad er bygd som prefabrikert seksjon, noko som gjer holtaking og fuktmåling i vegg umogleg. Det er inspeksjonsluke til sjakt der tilkoblingar er, men ikkje trevirke å måle på. Det er målt på overflater elles. Ingen utslag.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kun underteikna

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

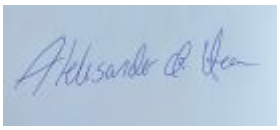
---

Ansvarlig for rapporten:

Aleksander Øren Heen

Utdanna tømrar og byggteknikar frå Fagskolen i Oslo 2012, Byggmester frå 2014. Erfaring som prosjektleiar og byggeleiar på store og små byggeprosjekt. Takstmann i Byggmesternes Takseringsforbund frå 2025.

28/04/2026



Aleksander Øren Heen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med malt slett himling med innfelte downlights. Flislagte vegger.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Heilflisa gulv med nedsenka dusjnisje. Målt høgdeskilnad frå topp sluk til topp flis ved dør er 3cm.

Merknader: Ingen merknad.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er påvist, og det foreligg ferdigattest. Arbeid utført av foretak med ansvarsrett.

Merknader: Ingen merknad.

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøken

Vanninstallasjonen er fra 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøken med normal bruksslitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ingen merknad.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Isolerglas i trekarmar frå byggeår. Åpne/lukkefunksjonar er testa, ingen avvik. Brannytterdør mot felles gang.

Merknader: Ingen merknad.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utkraga veranda/balkong i betongdekke og med terrassebord av tre som overflate. Ein må påreke overflatevedlikehald av trevirke. Rekkverk i stålprofil og glas.

Merknader: Ingen merknad.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilnærma nytt anlegg. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innbygd sisterne, men det er påvist drenering slik at eventuelt lekkasjevatn renn ut på golv.
Gitt alder på konstruksjonar, og krav til produkt og utførelse, samt at det er gitt ferdigattest er det liten risiko for feil/manglar knytta til VA-anlegget.

Merknader: Ingen merknad.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvassberedar i bygget.

Merknader: Ingen merknad.

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i -

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Felles ventilasjonsanlegg i bygget. Ikkje mogleg å kontrollere filter.
Vedlikehald av anlegget er sameige sitt ansvar, og kostnader inngår i felleskostnader.

Merknader: Ingen merknad.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikkje utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Nytt anlegg frå 2022.

Merknader: Ingen merknad.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Sogndal kommune

Byggesak

AS ARKITEKTKONTORET 4 B
Trolladalen 30
6856 SOGNDAL

412/2024

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Sakshandsamar:	Dato:
	2022/1889- 23	Hildur Arinbjørnsdotter Kuld	24.10.2024

Ferdigattest for Lerum brygge gbnr. 18/36, 18/135,18/136, 18/137, 18/138 Bryggjegota 8, 10 og 12 Sogndal

Kommunen gjev ferdigattest for heile anlegget Lerum brygge . Ferdigattesten vert gjeve på grunnlag av søknaden vi fekk 03.10.2024 , og er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd. Siste dokument til søknaden er motteke 24.10.2024.

Vi har gjeve ferdigattesten på bakgrunn av at det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1, for tiltak gjeve i rammeløyve:

Rammeløyve bygg A Bryggjegota 12 i BD-sak 159/20 av 27.04.2020.

Rammeløyve bygg B Bryggjegota 10 i BD-sak 113/21 av 24.03.2021.

Rammeløyve bygg C Bryggjegota 8 i vedtak 75/2022 i sak 2022/1889-2 av 28.02.2022.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket sine tekniske kvalitetar, men ei stadfesting på vår avslutning av saka. Ferdigattesten erstattar mellombels bruksløyve gjeve:

Mellombels bruksløyve bygg A Bryggjegota 12 i vedtak 466/2022 i sak 2022/7844-5 av 24.10.2022.

Mellombels bruksløyve bygg B Bryggjegota 10 i vedtak 418/2023 i sak 2022/4656-8 av 17.08.2023.

Mellombels bruksløyve bygg C Bryggjegota 8 i vedtak 277/2024 i sak 2022/1889-16 av 03.07.2024.

Vi gjer også merksam på at vi, om det viser seg å være trong for det, kan føre tilsyn og gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast tilhøve til prosjektering og utføring i inntil fem år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 23-3 sjuande ledd. Ansvarlege føretak må arkivere sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan bli trekt tilbake om det viser seg at den er gjeve på feil grunnlag.

Bygningane, eller deler av dei, må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det er gjeve løyve til.

Anna:

Eigar er ansvarleg for at det er montert adressenummerskilt på bygningen, jf. matrikkelforskrifta § 57.

Tiltaket er knytta til:

- offentleg vassverk og offentleg avløpsnett

Klagefristen er tre veker
Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med helsing

Sogndal kommune

Hildur Arinbjørnsdotter Kuld
avd. ingeniør

Telefon 57652586 /

for Åsmund Veigel Gaukstad
leiar plan og forvaltning

Brevet er elektronisk og er utan underskrift.

Kopi til:

LERUM BRYGGE AS

Leif Øyre

Heidi Karhtin Osland

Christina Sørheim

Sogn brann og redning IKS

1 Orientering om klage

enova

Energiattest



Adresse **Bryggjegota 10, 6856 SOGNDAL**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281423**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300974369**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 838 kWh**



Bryggjegota 10, 6856 SOGNDAL

Detaljering

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

Bryggjegota 10, 6856 SOGNDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

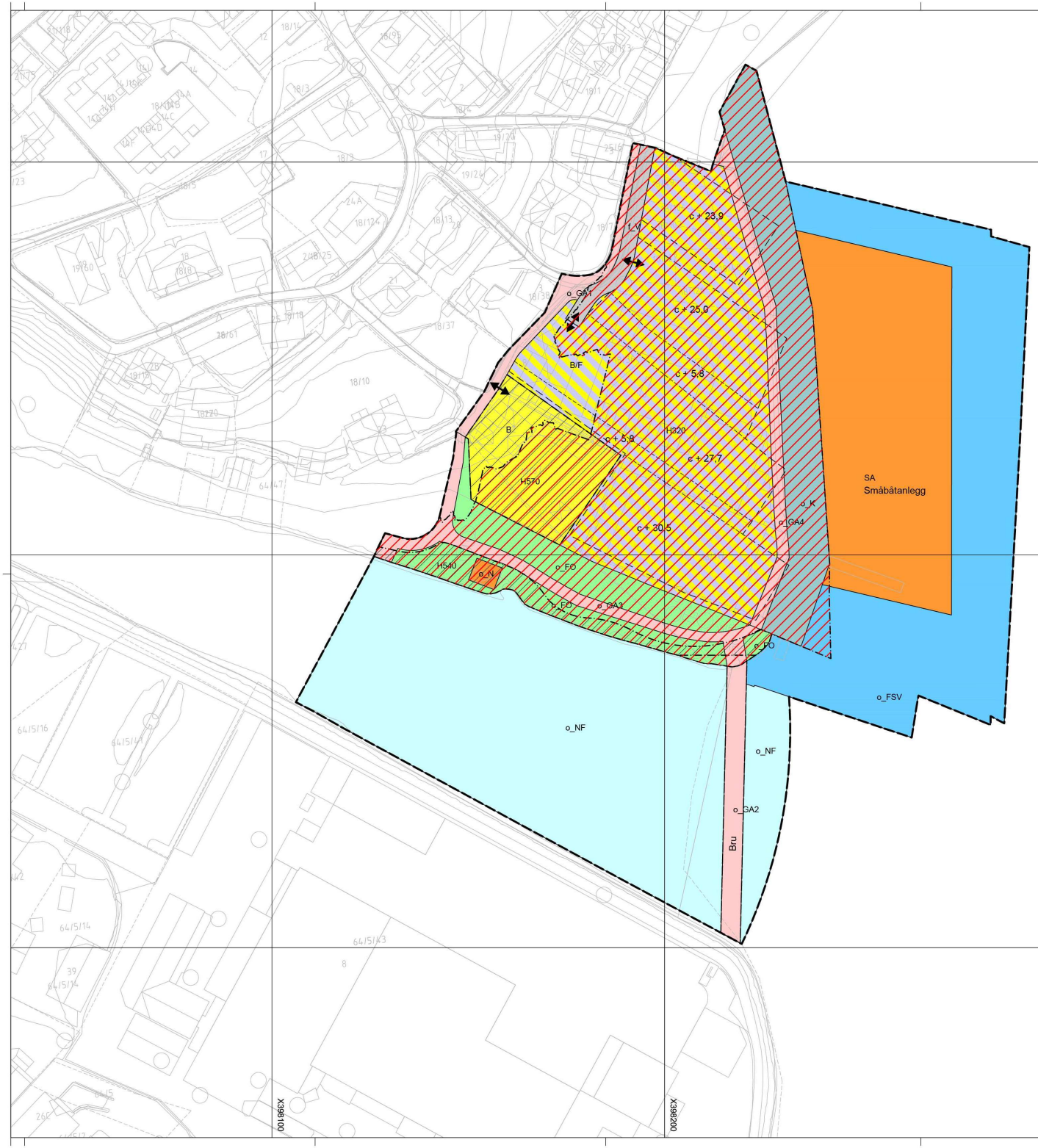
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- B — Boligbebyggelse [1110]
- SA — Småbåtanlegg i sjø og vassdrag [1587]
- o_N — Uthus/naust/badehus [1589]
- BF — Bolig/forretning [1801]

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- f_V — Kjøreveg [2011]
- o_GA — Gangveg/gangareal [2016]
- o_K — Kai [2041]

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- o_FO — Friområde [3040]

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- o_NF — Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone [6001]
- o_FSV — Ferdsel [6100]

§12-6 - Omsynssoner

- H320 — Flomfare [320]
- H540 — Omsyn grøntstruktur [540]
- H570 — Bevaring kulturmiljø [570]

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense [1211]
- Bru [1252]
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- Regulert høydekurve
- RpRegulertHøyde

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:	Sogndal kommune	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	27.04.2017	Kartmålestokk:	1:500 m
Koordinatsystem:	EUREF89 UTM 32		
Høgdegrunnlag:	NN 2000		

Sogndal kommune

Mindre reguleringsendring

Lerum brygge

Med tilhøyrande føresegner

Arealplan-ID: 1420_2017002

Forslagstillar: Veidekke

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 03-06-2019	Revisjon Endring detaljreguleringsplan Lerum Brygge			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gongs handsaming				
Offentleg ettersyn frå ..... til				
2. gongs handsaming				
Offentleg ettersyn frå ..... til				
1. gongs handsaming				
Kunngjering av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmøte..				

PLANEN ER UTARBEIDD AV: Norconsult

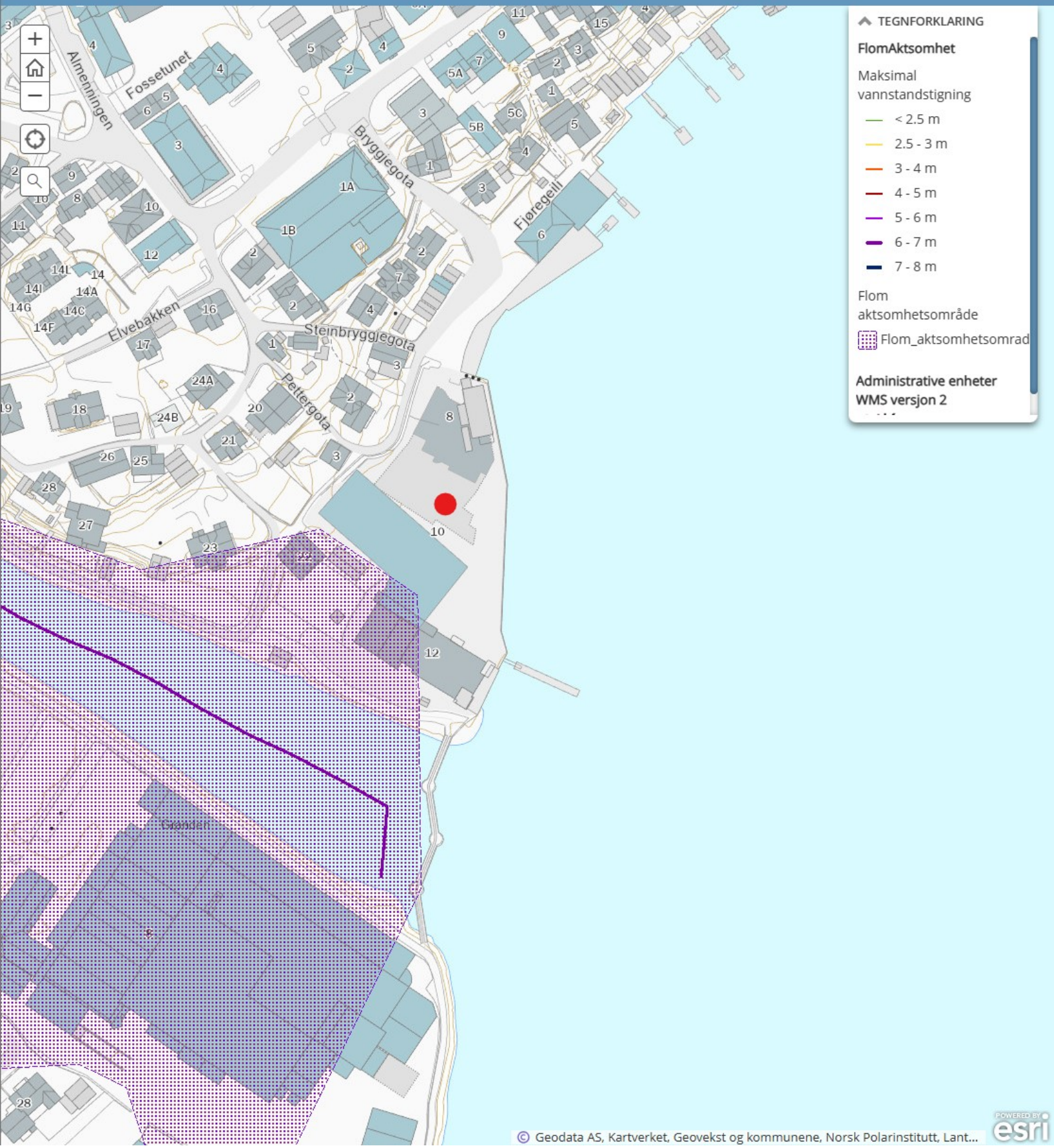
	TEGNNR	DATO	SIGN.

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

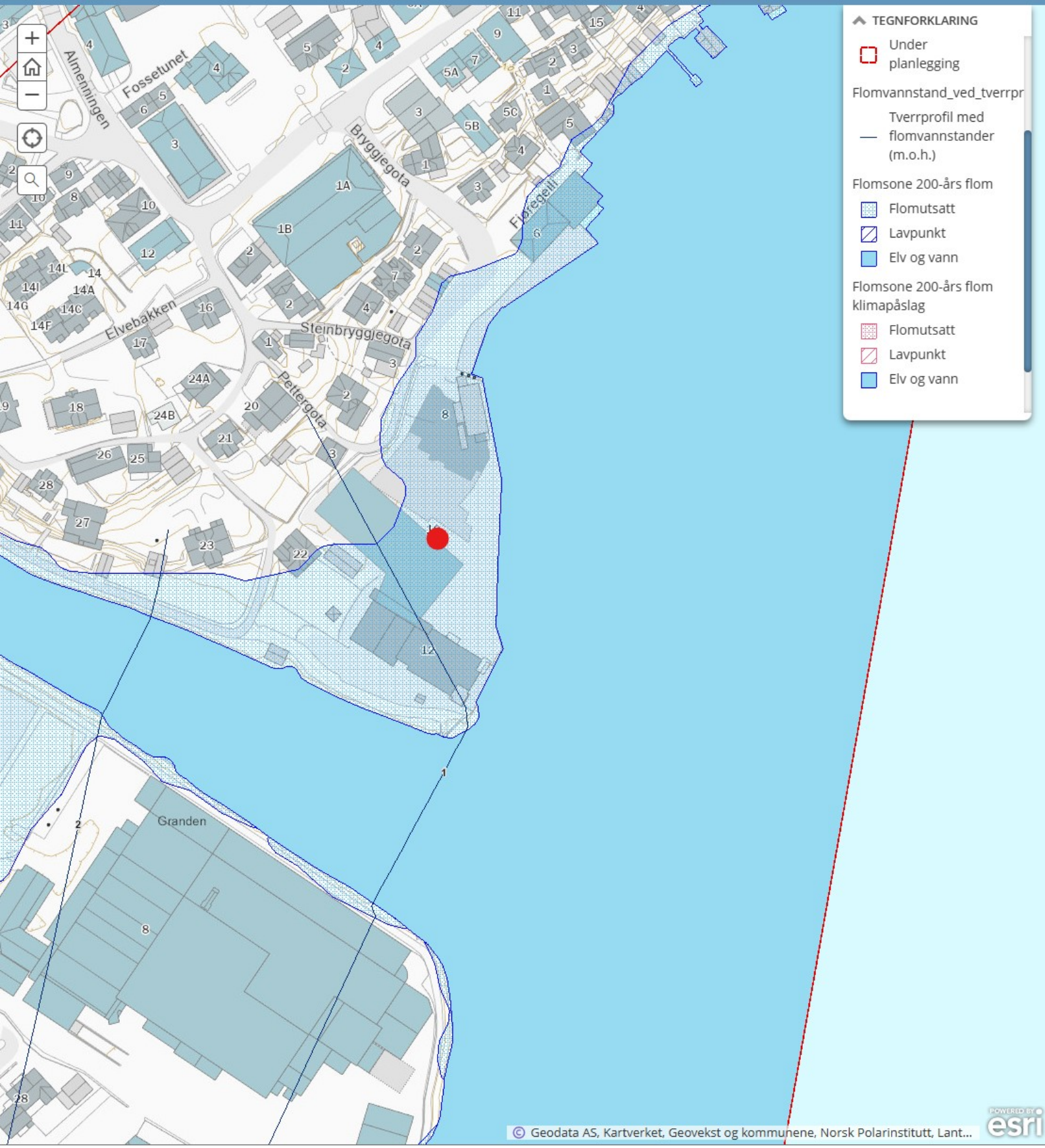
Dato — Sakshandsamar — Dato — Plansjef

PLANNUMMER

Kartbasert veileder for reguleringsplan



Kartbasert veileder for reguleringsplan



Endring detaljreguleringsplan for Lerum brygge

REGULERINGSFØRESEGNER

PlanID: 1420-2017002
Kommunens arkivsaksnummer: 17/979

Dato for siste revisjon av plankartet: 3.6.2019
Dato for siste revisjon av reguleringsføresegnene: 3.6.2019

1 GENERELT

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for transformasjon av det noverande industriområdet Lerum fabrikker til eit bustadområde som opnar opp arealet for ålmenta.

2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 3.6.2019

3 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området regulerast til:

Busetnad og anlegg
- Bustad (B)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA)
- Bustad/forretning (BF)
- Uthus/naust badehus (N)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Køyreveg (V)
- Gangveg (GA)
- Kai (K)

Grønstruktur
- Friområde (FO)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (NF)
- Ferdsel (FSV)

Omsynssoner
- Kantvegetasjon (540)
- Bevaring av trehusmiljø (570)

4 FELLES FØRESEGNER

4.1 Brann og utrykking

Tiltak innanfor planområdet må utformast og prosjekterast i samråd med Sogn Brann og Redning IKS. Det skal vere køyretilkomst for brannbil til oppstillingsplass for alle bygg. Alle nye bygg over 3 etasjar skal ha tørr stigeleidning. Krava i VTEK 17 11-17 om preaksepterte ytingar for vassforsyning, når det gjeld vassforsyning innandørs, skal leggjast til grunn. Krava i VTEK 17 § 11-13 om utgang frå branncelle, 1. ledd skal gjelde for alle nybygg over 3 etasjar.

4.2 Grunnforhold

Det er sannsynlig at grunn på land og sediment i sjø er ureina, ettersom området har vore nytta til industri. Det må takast prøver for å kartleggje grunnen. Om det vert påvist ureining skal det utformast ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen. Ved fylling eller mudring i område med fare for ureina sediment må det også gjennomførast miljøtekniske undersøkingar for å stadfeste ureiningsgraden. Mudring og dumping ifrå lekter/ båt og ut i sjø krev løyve frå Fylkesmannen.

Før igangsettingsløyve vert gjeve, skal det dokumenterast tilstrekkeleg stabilitet i grunnen og/ eller tiltak for å oppnå dette. Det vert vist til rapport for geotekniske undersøkingar utført av Multiconsult 24.11.2015.

4.3 Kulturminne

Ved funn av kulturminne på land, elv eller i sjø pliktar tiltakshavar å utan opphald stanse anleggsarbeidet og varsle både Sogndal kommune og kulturavdelinga hjå Sogn og Fjordane fylkeskommune. Tiltaket må i så fall ikkje takast opp att før kulturmyndigheita har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelt brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

4.4 Støy

Tilrådde støygrenser jamfør Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442), eller seinare retningslinje som erstattar denne, skal leggjast til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om byggeløyve.

På søknadstidspunktet skal det ligge føre dokumentasjon på at støynivå for uteopphaldsareala tilfredsstiller tilrådde grenser i tabell 2.

Der støytilhøva er høgare enn lågaste grense for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillande støynivå ligge føre saman med søknad om byggeløyve i tiltakssaker. Støytiltak skal vere ferdigstilt før midlertidig bruksløyve vert gjeve.

4.5 Overvatn

Prinsipp om lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innanfor planområdet.

4.6 Tilkomst

Tilkomstpiler til området er rettleiande og kan justerast i prosjekteringsfase. Areal på bakkeplan innanfor felt B/F skal avgrensast til nyttekøyretøy og bebuarar. Tilkomst til bygg A og B skal vere tydeleg merka og berre skje gjennom bygg B.

4.7 Utbyggingsavtale

Rekkefølgjekrav, jf. føresegn 10, skal vere sikra opparbeiding før igangsetjingsløyve vert gjeve, til dømes gjennom utbyggingsavtale.

4.8 Flaum

For nye tiltak utanfor omsynssone for flaum, men som ligg på kote 2,1 moh eller lågare, skal risikoen for stormflo og bølgepåverknad identifiserast. Nye tiltak innan for omsynssona skal dimensjonerast i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17), for å tole utfordringane ved elveflaum og/eller stormflo og/eller bølger.

5 BUSETNAD OG ANLEGG

5.1 Bustad

5.1.1 Arealbruk

Område B skal brukast til småhusbustadar/ småhusbygningar.

5.1.2 Grad av utnytting

Innanfor felt B tillatast det oppført bygg med maksimal BYA = 30%.

5.1.3 Høgde på bygningar

Maksimum tillate mønehøgde er c+12 moh. Maksimum tillate gesimshøgde er c+8 moh.

5.2 Bustad/ forretning

5.2.1 Arealbruk

Område BF skal brukast til bustadbygg med innslag av utåtvende forretnings-/ tenesteverksemd, samt ålment tilgjengelege uteopphaldsareal. Det tillatast ikkje å nytte areal på bakkeplan til bustad-føremål. På bakkeplan kan det tillatast etablering av innvendig parkering og bodar.

Reguleringsføremålet for område BF vil ikkje gjelde før drift av fabrikken er avslutta. Dokumentert avslutta drift fører automatisk til at dei nye formåla tek til å gjelde. Melde- og søknadspliktige tiltak må vere i samsvar med gjeldande reguleringsføremål.

5.2.2 Plassering av bygg på tomta

Bygningar over terreng skal plasserast innanfor dei byggegrenser som er vist på plankartet.

Mindre bodar, sykkelskur, avfallsløysing, trapper og liknande med BRA mindre enn 15 m2 tillatast oppført utanfor byggegrensa i samsvar med landskapsplan.

5.2.3 Høgde på bygningar

Maksimum tillate byggehøgde innanfor byggegrensa er vist på plankartet med kotehøgde (m.o.h). Det høgste bygingsvolumet på kvar blokk skal skrå frå fjorden og ned mot trehusbebyggelsen. Bodar, sykkelskur og liknande utanfor byggegrensa kan oppførast i byggehøgde 2,40 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

5.2.4 Utforming av bygningar

Bygningar skal utformast med dimensjonar som er i samspel med landskapslinjene og syne særleg omsyn til den eksisterande særeigne trehusbusetnaden på Elvebakken og i Nedstefjøra. Siktlinjer frå områdeplanen Fjøra vest skal haldast opne, men det kan gjerast tilpassingar så lenge siktlinjer vert oppretthaldne med tydeleg kontakt mellom Elvebakken og fjorden. Bygningane skal stå fram som oppdelte og smale volum, trappa ned i høgde og med ein lett karakter. Dei skal utformast med ulik bruk av materiale og fargebruk, som skil dei ulike bygningane ifrå kvarandre.

Mot strandlinja skal det vere publikumsretta funksjonar på gateplan. Bygningsfasadar langs ålment tilgjengelege opphaldsareal og gangvegar, utan funksjonar som bidrar til ein levande fasade, skal utformast med bevisste farge- og materialval som positivt forsterkar opplevinga av det ålmente opphaldsarealet og strandlinjeprofilen i Nedstefjøra som heilheit.

Nødvendige tekniske installasjonar som heishus/ overdekt trapperom tillatast plassert inntil tre meter over gesims og skal utformast heilskapleg med bygningane elles. Tekniske installasjonar kan utgjere maks 10 % av takflata.

5.2.5 Grad av utnytting

Innanfor felt BF tillatast oppført bygningar med maksimal m² BRA = 14.200. BRA skal reknast utan tillegg for tenkte plan der etasjehøgda vert meir enn 3,0 m.

5.2.6 Landskapsplan

Saman med søknad om tiltak innanfor området for bustad/forretning skal det følgje detaljert landskapsplan for heile planområdet. Planen skal i tillegg ta føre seg område o_FO, jf. rekkjefølgjekrav 10.4. Planen skal vise:

- Plassering av bygningar og anlegg
- Opphaldsareal og utstyr for leik
- Planlagt og eksisterande terreng
- Vegetasjon og grøntanlegg
- Utforming av køyreveg, fortau, parkeringsplassar, sykkeloppstillingsplassar m.m.
- Dekke og beplantning
- Overvasshandtering og belysning
- Plassering av renovasjonsløysing
- Tilkomst for eventuell varelevering, utrykkingskøyretøy og renovasjon

Landskapsplanen skal godkjennast samstundes med rammeløyve. Uteopphaldsareala skal vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent plan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig bruksløyve vert gjeve.

5.2.7 Felles uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet. Per bueining skal det etablerast minimum 7 m2 privat og 15 m2 felles uteopphaldsareal. Utforming av uteopphaldsareal skal følgje krava i kommuneplanen.

Felles uteopphaldsareal på bakkeplan skal vere ålment tilgjengelege og tilrettelagde som opne og tilgjengelege område som binder saman elveparken i sør og Dampskipkaia i nord. Areal på gateplan skal utformast med høg kvalitet på gatedekke, beplantning og møblering som er eigna for opphald. Vegetasjon skal vere eigna for bruk i offentlege areal og som del av overvasshandtering. Kantareal mot bygningar skal utformast slik at det vert myke overgangar mot bygningane.

Areal over parkeringsdekket mellom bygningane A, B og C og plassen mellom bygg B og o_GA4 skal utformast som ein allmenning, med gatedekke og møblering som er eigna for opphald og leik. Det kan òg tillatast private uteopphaldsareal for leilegheitene på plan 1 som dekker krava til private uteopphaldsareal.

Som ein del av uteopphaldsarealet skal det anleggjast ein nærleikeplass på minimum 200 m2 og ein områdeleikeplass på minimum 1500 m2. Områdeleikeplassen skal etablerast som del av friområde o_FO, jamfør føresegn 7.1 og rekkjefølgjekrav 10.4. Nærleikeplassen skal plasserast på ein solrik og sentral del av uterommet, og utformast med leikeapparat for barn i ulike aldersgrupper.

5.2.8 Renovasjon

Nye bygningar skal ha avfallshandtering i form av nedgravne containerar. Avfallsløysing og returpunkt skal innarbeidast som ein del av landskapsplanen.

5.2.9 Sykkelparkering

Det skal etablerast minimum to sykkelparkeringsplass pr. 100 m2 BRA. Minst halvparten av parkeringsplassane for sykkel skal vere under tak. Det skal leggjast til rette for lading av el-syklar.

5.2.10 Bilparkering

Det skal etablerast minimum 0,8 p-plassar pr. 100 m^2 BRA. Parkering skal ikkje løysast som overflateparkering. Det tillatast at delar av parkeringsbehovet løysast ved kjøp av parkeringsplassar utanfor planområdet. Det tillatast etablering av automatisert parkeringssystem innafor byggegrensa. Dersom kotehøgder vert etablert lågare enn kote 0,8 moh. skal det utførast særskilt ROS-analyse og følgjast opp med eventuelle kompenserande tiltak.

5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Område SA kan nyttast til småbåtanlegg. Her kan det etablerast felles og/eller offentlege flytebrygger for små fritidsbåtar. Badeplass kan etablerast i tilknyting til offentleg del av småbåthamn. Det tillatast ikkje etablering av enkeltståande brygger/flytebrygger eller båtopplegg.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Køyreveg

Køyreveg f_V er felles for eigedommane innanfor bustad- og forretningsføremålet, samt eigedom med gnr/ bnr. 18/67, og skal fungere som tilkomstveg til desse.

6.2 Gangvei

o_GA1
Gangvegen o_GA1 skal vere ferdselssone fritt for hindringar i minimum 2,5 meter samanhengande breidde. o_GA1 kan nyttast til køyretilkomst for bustadområde vest for planområdet.

o_GA2
I område o_GA2 skal det etablerast ei ny bru. Plassering av brua kan justerast innanfor føremålet o_NF. Breidde, utforming og overflate skal sjåast i samanheng med utforming av fjordstien, med minimum breidde 2 m.

Før det vert gitt byggeløyve, skal det vere dokumentert at vurdering av konsekvensar for Sogndalselvi som verna og lakseførande vassdrag er gjennomført og godkjent av Fylkesmannen og NVE.

Brua skal etablerast utan inngrep i elvestrengen eller elvekanten. Ved inngrep i elva må tiltaket avklarast etter vassressurslova og lov om laksefisk og innlandsfisk.

Ved detaljplanlegging av brua må det vektleggjast på å minimere uheldig skuggeeffekt som kan påverke fisken sin vandring i elva. Lyssetting av brua skal gjerast utan direkte lys mot elva, og den lokale fiskeforvaltninga bør involverast for å ivareta omsynet til fiskeinteressene.

Brua skal ikkje vere open for motorisert ferdsel. Unnateke er brøyting og vedlikehald.

Godkjennande myndigheit skal sjå til at brua får ei god form og materialbruk. Spesielt med omsyn til brukarar.

O_GA3
Gangveg skal opparbeidast i minimum 2,5 m breidde. Plassering av trasé kan justerast.

O_GA4
Gangveg skal opparbeidast i minimum 2,5 m breidde. Plassering av trasé innanfor kaifronten kan justerast. Det tillatast at bygningar på område B/F kragar ut over område o_GA4 innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Minimum fri høgde under utkraga bygning må vere 5 meter. Maksimum tillate byggehøgde innanfor byggegrensa er vist på plankartet med kotehøgde (m.o.h).

6.3 Kai

Område o_K skal vere offentleg tilgjengeleg og opparbeidast som kai. Det tillatast at bygningar på område BF kragar ut over område o_K innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Minimum fri høgde under utkraga bygning må vere 5 meter. Maksimum tillate byggehøgde innafor byggegrensa er vist på plankartet med kotehøgde (m.o.h).

Det skal opparbeidast badeplass innanfor føremålet. Opparbeiding og bruk av småbåtanlegget skal ikkje kome i konflikt med badeplassen.

Opparbeiding av badeplass skal markerast med sjømerke.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Friområde

Område o_FO skal nyttast til offentleg friområde. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning, utsmykking og andre parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Ingen tiltak kan setjast i verk utan godkjenning av kommunen. Området kan nyttast for å løyse krav til områdeleikeplass og felles uteopphaldsareal, jamfør føresegn 5.2.7.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (o_NF)

Gangbru i tråd med føresegn 6.2 (o_GA2) kan etablerast innanfor føremålet o_NF.

8.2 Ferdsel

Det kan ikkje installerast permanente fysiske installasjonar i ferdselsarealet o_FSV. Manøvreringsarealet for fartøy framfor kaianlegget skal alltid vere tilgjengeleg.

9 OMSYNSSONER

9.1 Bevaring av trehusmiljø H_570

Ved byggesakshandsaming skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket tek omsyn til og vidareførar bygningsprinsippa frå det eldre trehusmiljøet, gjennom utforming og materialbruk. Gamle detaljar skal ivaretakast og opphavleg fargebruk vidareførast. Ved endring av nyare bygningsstrukturar skal tiltaket gjerast med føremål om å vidareføre bygningsprinsippa frå det eldre trehusmiljøet.

Uthus, skur og tilsvarande er del av det eldre trehusmiljøet og skal takast vare på.

Før eventuelt byggeløyve i tiltakssaker vert gjeve, skal det innhentast uttale frå kulturavdelinga i fylkeskommunen.

Det er ikkje tillate å rive eller fjerne eksisterande bygningar. Bygningar som likevel må rivast eller som krev hovudombygging grunna brannskadar eller andre vesentlege tekniske øydeleggingar, skal byggast opp på same stad. Ved attreising kan kommunen stille krav til at nytt bygg skal plasserast, utformast og/eller verte gjeve eit volum som var likt eksisterande eller som vidareførar bygningsprinsippa for tidsepoken i feltet.

9.2 Kantvegetasjon H_560

Innanfor omsynssona skal stadeigen vegetasjon takast vare på. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate å gjere tekniske inngrep eller andre permanente tiltak, utan godkjent løyve frå Sogndal kommune.

9.3 Flaumsone H_320

Nye tiltak innanfor omsynssona skal dimensjonerast i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17), for å tole utfordringane ved elveflaum og/eller stormflo og/eller bølger.

10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 Fjordstien

Eksisterande gangvegsystem (Fjordstien) o_GA1 på vestsida av feltet skal vidareførast som del av prosjektet. Breidde skal vere minimum 2,5 meter. Gangvegen skal prioriterast open i byggeperioden.

På austsida av feltet skal det innanfor o_GA4 opparbeidast gangforbindelse mellom Dampskipskaia i nord og elveparken i sør.

Fjordstien (o_GA4) og kaifronten (o_K) skal ferdigstillast samanhengande og vere ålment tilgjengeleg før bruksløyve vert gjeve for kvart enkelt byggetrinn som grenser til kaifronten.

10.2 Gangpassasje

Ved opphald i bygging eller mellom byggetrinn skal det vere gangpassasje gjennom feltet o_GA4 i strandsona (austre del av tomta).

10.3 Mellombels opparbeiding av areal

Ved planlagt opphald i utbygginga utover 6 mnd., skal attverande ubygd areal gjerast ålment tilgjengeleg som uteopphaldsareal. Ved lengre opphald enn 6 mnd. mellom bruksløyve for førre byggesteg og igangsetjingsløyve for nytt byggesteg, skal attverande ubygd areal gjerast ålment tilgjengeleg som uteopphaldsareal. Tiltakshavar vil verte ilagt dagmulkt for lengre opphald utan slik opparbeiding.

10.4 Områdeleikeplass

Innanfor område o_FO og fram til vegglivet på nærmaste bygg i område B/F skal det opparbeidast områdeleikeplass i tråd med føresegn 5.2.7 og 7.1 før det kan verte gjeve bruksløyve for bustader i dette bygget.

10.5 Driftsmessige tiltak

Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadeiningar skal det leggjast fram dokumentasjon på driftsmessige tiltak som kompenserer for stigningstilhøva i Bryggjegota og kven som er ansvarleg for drift av desse.

<u>Tilhøve utanfor planområdet</u>

10.6 Gang- og sykkelveg

Regulert gang- og sykkelveg i områdeplan Fjøra vest, frå Fjørevegen ned Bryggjegota til planområdet, skal vere opparbeidd før bustader innanfor planområdet vert gitt bruksløyve.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	18
Bruksnummer:	136
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	42

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.04.2026 kl. 12:32
Produsert av:	Oliver Bjørndal
Attestert av:	Sogndal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Seksjon
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	14.04.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameigebrøk:	102 / 3186 i matrikkeleining 18 / 136
Formål seksjon:	Bustadseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkeleininga har del (3 / 266) i realsameige: 18 / 134	0 m2	Vi viser til eige matrikkelbrev for realsameiget

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		927009471	AVERAGE JONAS AS		Røvhaugvegen 1 6856 SOGNDAL	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		927009471	AVERAGE JONAS AS		Røvhaugvegen 1 6856 SOGNDAL	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Status

Tinglysing

Endra dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	12.04.2023	Tinglyst	18.04.2023	stajen	12.04.2023
Seksjonering	20232258	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Etablert/Endra	4640 - 18/136		
	23/26	Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/1		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/2		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/3		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/4		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/5		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/6		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/7		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/8		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/9		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/10		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/11		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/12		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/13		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/14		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/15		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/16		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/17		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/18		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/19		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/20		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/21		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/22		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/23		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/24		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/25		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/26		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/27		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/28		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/29		
		Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/30		

Forretning	**Forretningsdokumentdato**		**Tinglysing**		**Matrikkelføring**
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**		**Endra dato**	**Signatur Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annan referanse				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/31	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/32	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/33	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/34	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/35	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/36	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/37	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/38	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/39	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/40	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/41	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/42	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/43	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/44	
Etablert/Endra	4640 - 18/136/0/45	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 300 974 369
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6789744 Aust: 398187
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggande bustadbygg på 5 etg. el. meir
Næringsgruppe: Bustad
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	845
Bruksareal bustad:	4 161,3
Bruksareal anna:	0
Bruksareal totalt:	4 161,3
Bruttoareal bustad:	0
Bruttoareal anna:	0
Bruttoareal totalt:	0

Tal bustader:	45
Tal etasjar:	6
Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk
Avløp:	Offentleg kloakk
Har heis:	Nei

Datoar	
Rammeløyve:	24.03.2021
Igangsetjingsløyve:	30.11.2021
Teke(n) i bruk:	
Mellombels bruksløyve:	17.08.2023
Ferdigattest:	25.10.2024

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H06	4	513,8	0	513,8	0	0	0

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H05	5	616,7	0	616,7	0	0	0
H04	7	698,5	0	698,5	0	0	0
H03	9	712,8	0	712,8	0	0	0
H02	10	852,3	0	852,3	0	0	0
H01	10	767,2	0	767,2	0	0	0

Brukseiningar

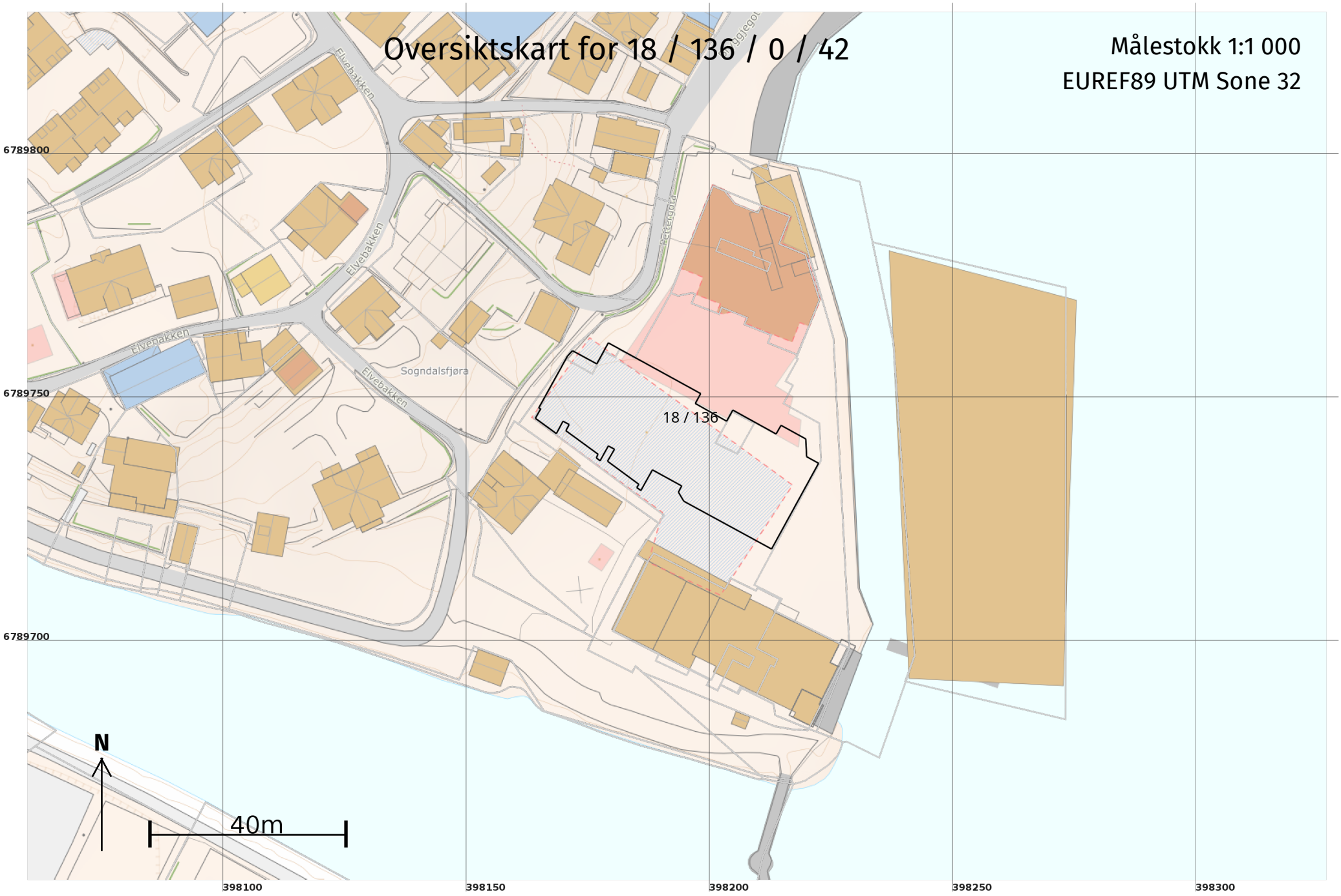
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1400 Bryggjegota 10	H0601	Bustad	102,5	3	Kjøken	1	2	18/136/0/42

Kontaktpersonar

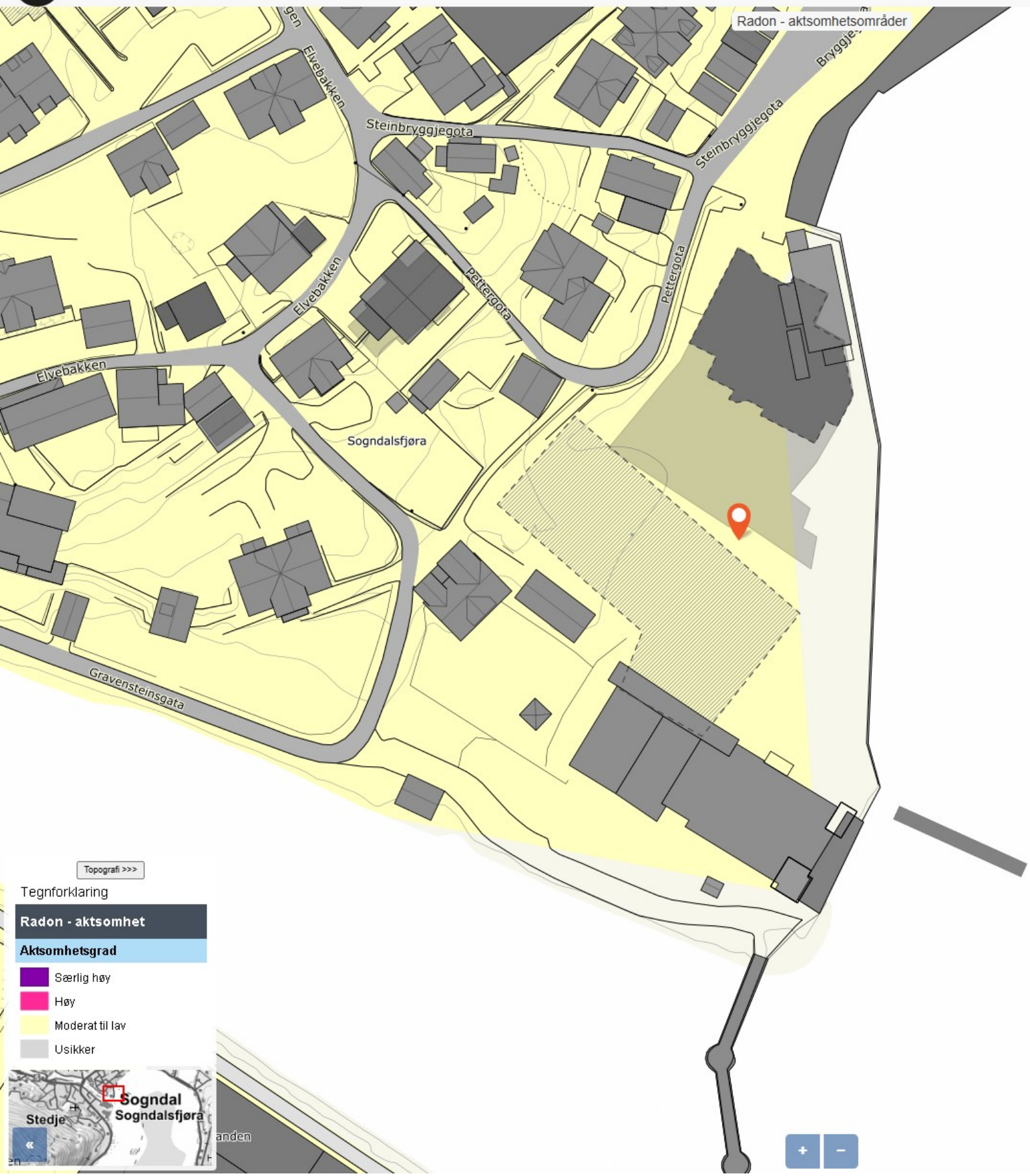
Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Kontaktperson	935456207	AS ARKITEKTKONTORET 4 B		Trolladalen 30 6856 SOGNDAL

Oversiktskart for 18 / 136 / 0 / 42

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Radon aktsomhet



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LERUM BRYGGE II

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på årsmøte 24.04.2025

§1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lerum Brygge II.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 45 eierseksjoner på eiendommen gnr. 18, bnr. 136 i Sogndal kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drive og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

§2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

§3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

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

Ved salg eller utleie av seksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

§4 PARKERING OG FELLES UTEAREALER

Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller, gnr. 18, bnr. 134. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som anleggseiendom og blir etablert som eget realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Sameiet Lerum Brygge Fellesareal

Utomhusarealene for eiendommene innenfor reguleringslanen for Lerum Brygge, Plan-ID 1420-2017002, fradeles som egen eiendom og etableres som et realsameie

Seksjonseierne får sine rettigheter og plikter ivaretatt med tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Lerum Brygge Fellesareal, gnr. 18, bnr. 36. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Sameiet Lerum Brygge Fellesareal har tinglyst kostnadsfri eksklusiv bruksrett til bod på plan 1 iht. **vedlagte bruksrettsplan**. Boden skal benyttes til oppbevaring av maskiner og utstyr for vedlikehold av utomhusarealene. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaver.

§5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
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 iht. eierseksjonslovens § 32, annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

§7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.

For gjennomføringen av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige seksjonseiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegiving, herunder tillate bruk av forhåndsstemme uten at det er vedtektsfestet.

2. Forretningsfører og revisor skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

Bestemmelsene om digitalt årsmøte gjelder i i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i eierseksjonsloven og fra det tidspunkt bestemmelsen trer i kraft.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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 fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

§9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Ved første styrevalg velges et interimsstyre med 2 styremedlemmer for inntil ett år.
Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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.

Det skal velges en representant primært fra styret som skal representere sameiets interesser i både Sameiet Lerum Brygge Fellesareal og Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller. Representant velges internt av styret.

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

§10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

§11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

§12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta eiendommens, seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

§13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til kollektiv tv/internettavtale skal fordeles med lik andel pr. seksjon.

Felleskostnader fra Sameiet Lerum Brygge Fellesareal og Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller fordeles iht. eierandeler som fremkommer av vedtektene og kan faktureres samlet for alle seksjonene til Sameiet Lerum Brygge II.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler skal fortrinnsvis settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak i styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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.
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Bruksrettsplan
Sameiet Lerum Brygge II, <org.nr.>
gnr.18 bnr.136 i Sogndal kommune
Vedlegg til vedtektene punkt 4
Datert 23.03.2023



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LERUM BRYGGE PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 24.06.2022

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet Lerum Brygge, samt Sameiet Lerum Brygge Fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjellers eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Eierandelen er fordelt på følgende måte:
Alle boligseksjonene i eierseksjonssameiene Lerum Brygge I gnr 18 bnr 135, Lerum Brygge II gnr 18 bnr 136 og Lerum Brygge III gnr 18 bnr 137 har 1 andel hver.
En bod eller en MC-plass tilsvarer 2 andeler.
En biloppstillingsplass tilsvarer 3 andeler.

Sameiere er boligseksjonseiere i følgende boligselskaper/matrikkelenheter:

Sameiet Lerum Brygge I	18/135
Sameiet Lerum Brygge II	18/136
Sameiet Lerum Brygge III	18/137

Alle sameierne har bruksrett til elsykkeldeling. Styret setter opp retningslinjer for bruk.

Sameiets eiendom er definert til:
- **Parkeringskjeller, gnr 18 bnr 134 i Sogndal kommune** – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger Lerum Brygge AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av oppstillingsplasser for sykler samt fordeling av parkeringsplassene og bodene.
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

Det er avsatt et eget rom som kan benyttes som prepperom for ski og sykler for sameierne i fellesskap. Styret kan sette opp retningslinjer for bruk.

Styret inngår drifts- og vedlikeholdsavtale for flåteparkeringen i eiendommen.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte oppstillingsplasser.
Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetning av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).
Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetning av løse gjenstander.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges og leies ut til andre innenfor prosjektet, jfr § 6.
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gir eksklusiv rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre med rettigheter iht. §3. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Sameiere vil være forpliktet til å benytte det system som sameiet har besluttet, det er derfor ikke mulighet for å etablere egne avtaler.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det

gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er en forutsetning for bytte at seksjonseieren bruker plassen som oppstillingsplass for egen bil.
Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.
Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. De tilhørende eierseksjonssameiene skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret i det enkelte eierseksjonssameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig
eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen
behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Lerum Brygge AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Ved første styrevalg velges styreleder og ett styremedlem for inntil to år.

   Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele parkeringseiendommen er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder innenfor sameiets eiendom frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha eierandeler i parkeringseiendommen er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde deler av eiendommen.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde deler av eiendommen, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

§14 kan tas ut av vedtektene med samtykke fra Lerum Brygge AS når utbyggingsområdet er ferdigstilt. Dette krever ikke samtykke fra årsmøtet.

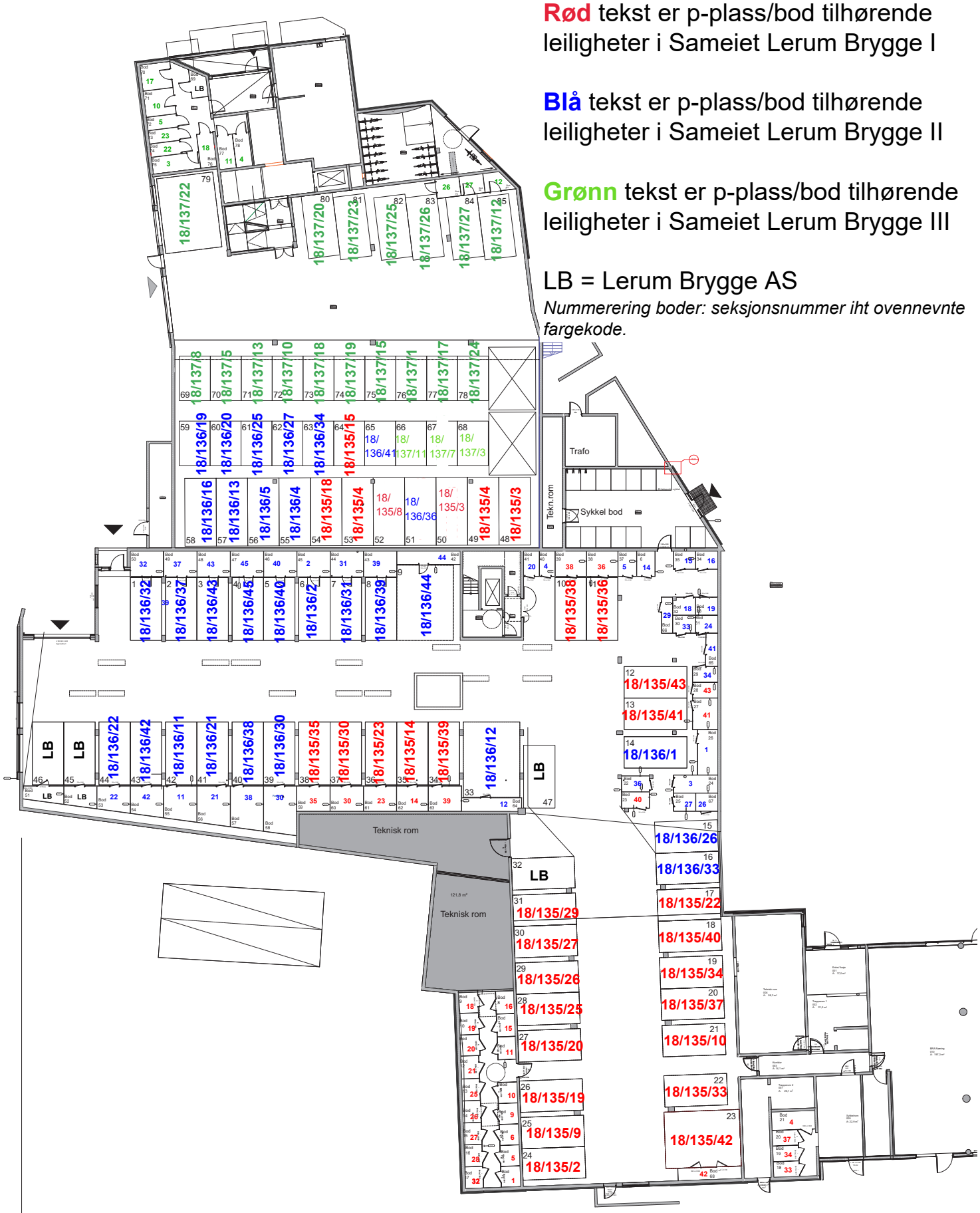
Rød tekst er p-plass/bod tilhørende leiligheter i Sameiet Lerum Brygge I

Blå tekst er p-plass/bod tilhørende leiligheter i Sameiet Lerum Brygge II

Grønn tekst er p-plass/bod tilhørende leiligheter i Sameiet Lerum Brygge III

LB = Lerum Brygge AS

Nummerering boder: seksjonsnummer iht ovennevnte fargekode.



Bruksrettsplan

Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller, org.nr. 930 203 890

Vedlegg til vedtektene §4

Datert 10.03.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LERUM BRYGGE FELLESAREAL

Vedtatt på sameiermøte den 24.06.2022

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Lerum Brygge Fellesareal.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er å, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, adkomstarealer og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen **gnr.18 bnr.36 i Sogndal kommune**.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eierseksjonssameiene og parkeringssameiet i prosjektet Lerum Brygge, i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Lerum Brygge Fellesareal sin eiendom.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per boligseksjon/matrikkelenhet og sameierne er seksjonseiere i følgende eierseksjonssameier:

	Gnr./Bnr./Snr.	Sameierbrøk
Sameiet Lerum Brygge I	18/135/1-43	43/115
Sameiet Lerum Brygge II	18/136/1-45	45/115
Sameiet Lerum Brygge III	18/137/1-27	27/115

Sameiets område er definert jfr. vedlagte kart - se eget **vedlegg 1**.
Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold m.m.

Sameiet har tinglyst eksklusiv bruksrett til bod på 1. plan i eiendommen gnr 18 bnr 137 Sameiet Lerum Brygge III.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Lerum Brygge AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsareal til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen.
Dette gjelder ikke for næringsseksjon 44 i gnr. 18 bnr. 135 Sameiet Lerum Brygge I, som har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til sin seksjon iht. vedlagte bruksrettsplan. Arealet skal kunne benyttes til uteservering. Bruksretten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Ellers vises det til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

- Som kostnader på sameiets område anses blant annet:
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f.eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret i det enkelte eierseksjonssameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-5 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som er tilknyttet sameiet.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet Lerum Brygge Fellesareal. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av seksjoner med sameieandel i de tilknyttede eierseksjonssameier plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Lerum Brygge AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Ved første styrevalg velges styreleder og ett styremedlem for inntil 2 år.

   Etter hvert som eierseksjonssameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

6. Denne paragraf skal slettes når området er ferdig utbygd og utbygger bekrefter dette overfor forretningsfører. Sletting av §12 anses ikke som vedtektsendring. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver Lerum Brygge AS.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LERUM BRYGGE II

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, ta hånd om forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 20.04.2023

Sameiet Lerum Brygge II

Org nr **931 762 001**

Bryggjegota 10, 6856 Sogndal

Sammenlign Overvåk Finn lignende

Del profil

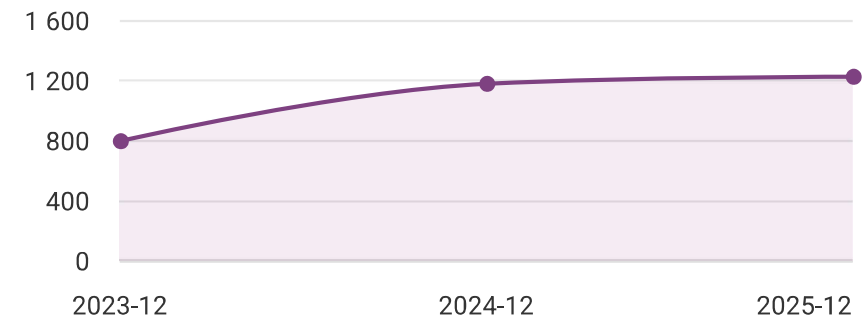
proff™

Sameiet Lerum Brygge II Søk Velg bransje

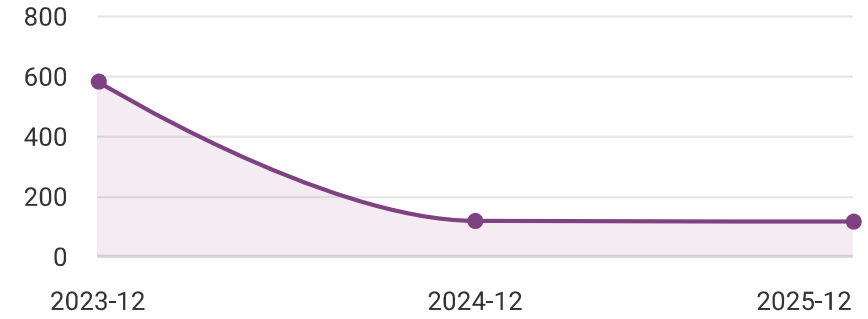
Regnskap

Beløp i 1000

Sum driftsinntekter



Driftsresultat (EBIT)



Vil du vite en bedrifts virkelige verdi? Verdivurdering inkl. regnskapsrapport og bransjesammenligning. Se eksempel

Proff Verdivurdering Premium

REGNSKAPSPERIODE	2023-12	2024-12	2025-12
Startdato	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Sluttdato	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025

LEDERLØNN (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12
Valuta	NOK	NOK	NOK
Lederlønn	-	-	-
Leder annen godtgjørelse	-	-	-

RESULTATREGNSKAP (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12
Valuta	NOK	NOK	NOK
Sum salgsinntekter	-	-	-
Annen driftsinntekt	793	1 175	1 222
Sum driftsinntekter	**793**	**1 175**	**1 222**
Varekostnad	-	-	-
Beholdningsendringer	-	-	-

RESULTATREGNSKAP (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12
Lønnskostnader	-	33	89
Herav kun lønn	-	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-
Andre driftskostnader	213	1 026	1 019
Driftsresultat (EBIT)	**580**	**116**	**114**
Inntekt på invest. annet foretak i sm konsern	-	-	-
Inntekt på investering i datterselskap	-	-	-
Sum annen renteinntekt	1	12	19
Inntekt på invest. i tilknyttet selskap	-	-	-
Sum annen finansinntekt	-	-	-
Sum finansinntekter	1	12	19
Nedskrivning fin. anleggsmidler	-	-	-
Sum annen rentekostnad	-	0	-
Andre finanskostnader	0	-	0
Sum annen finanskostnad	0	-	0
Sum finanskostnader	0	0	0
Resultat før skatt	**581**	**128**	**133**
Sum skatt	-	-	-
Ordinært resultat	**581**	**128**	**133**
Ekstraordinære inntekter	-	-	-
Ekstraordinære kostnader	-	-	-
Skatt ekstraordinært	-	-	-
Årsresultat	**581**	**128**	**133**
Ordinært utbytte	-	-	-
Ekstraordinært utbytte	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	-
Sum utbytte	**-**	**-**	**-**
Konsernbidrag	-	-	-

BALANSEREGNSKAP (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12
Valuta	NOK	NOK	NOK
Goodwill	-	-	-

BALANSEREGNSKAP (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12	
Sum immaterielle midler	**0**	**-**	**0**	
Sum anleggsmidler	**0**	**0**	**0**	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	-	-	-	
Maskiner/anlegg/biler	-	-	-	
Driftsløsøre/ inventar/ verktøy/ Biler	-	-	-	
Sum varige driftsmidler	0	-	0	
Aksjer/Investeringer i datterselskap	-	-	-	
Endr. behold. varer under tilvirk./ferdige	-	-	-	
Investeringer i aksjer og andeler	-	-	-	
Andre finansielle fordringer	-	-	-	
Sum finansielle anleggsmidler	0	-	0	
Sum varelager	0	-	0	
Kundefordringer	-	2	0	
Andre fordringer	87	79	102	
Konsernfordringer	-	-	-	
Sum fordringer	87	81	102	
Sum investeringer	0	-	0	
Kasse/Bank/Post	557	677	799	
Sum Kasse/Bank/Post	**557**	**677**	**799**	
Sum omløpsmidler	**643**	**759**	**901**	
Sum eiendeler	**643**	**759**	**901**	
Aksje/Selskapskapital	-	-	-	
Annen innskutt egenkapital	0	-	0	
Sum innskutt egenkapital	0	-	0	
Sum opptjent egenkapital	581	709	842	
Annen egenkapital	581	709	842	
Sum egenkapital	**581**	**709**	**842**	
Sum avsetninger til forpliktelser	0	-	0	
Pant/gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	
Langsiktig konserngjeld	-	-	-	
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	
Sum annen langsiktig gjeld	-	-	-	
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	
Sum langsiktig gjeld	0	0	0	

BALANSEREGNSKAP (Beløp i 1000)	2023-12	2024-12	2025-12	
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	
Leverandørgjeld	47	25	25	
Skyldig offentlige avgifter	-	5	3	
Kortsiktig konserngjeld	-	-	-	
Annen kortsiktig gjeld	15	20	31	
Sum kortsiktig gjeld	62	49	58	
Sum gjeld	**62**	**49**	**58**	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**643**	**759**	**901**	
Garantistillelser	-	-	-	
Pantstillelser	-	-	-	

Kilde: Årsregnskap, Brønnøysundregistrene

Panteheftelser og andre tinglysinger

Det finnes ingen panteheftelser eller tinglysinger på denne bedriften.

Har du behov for full innsikt? Prøv vår premiumtjeneste Proff Forvalt gratis og uforpliktende.

Få umiddelbar tilgang – sikre deg full kontroll nå

Kjøp Proff Forvalt

Kilde: Brønnøysundregistrene

Andre leverandører i samme bransje

Risvollan Borettslag

Eierseksjonssameie Gabels Gate 8

Sameiet Furuberglia

Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

Eplerosen Borettslag

Ager Borettslag

Vis alle i "Borettslag" (48659) →

Mer info fra Forvalt

Sameiet Lerum Brygge II

Org nr 931 762 001