



4 Strandhagen

BORETTSLAG

Vedlegg til prospekt

INNHOOLD:

Byggebekrivelse
Salgsoppgave
Vedtekter, forslag
Kjøpetilbud
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser



Byggebeskrivelse

Engersand Havn Strandhagen 4 borettslag

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og prospektets plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, sjakter, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering, kanaler og rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra tegningene, som følge av bl.a. myndighetskrav som kan bli stilt til den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet vil bli byggeanmeldt i henhold til TEK 17.

Adkomsten fra Røykenveien er felles adkomst for hele Engersand-prosjektet som bygges ut trinnvis.

Det er regulert offentlig friområde langs fjorden. Dette blir parkmessig opparbeidet i takt med byggetrinnene. Det er etablert et større bryggeanlegg med prioritert leierett for beboere på Engersand. Leie av båtplasser avtales særskilt.

KONSTRUKSJON

Byggene og garasjeanlegget er fullstendige nybygg. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong/stålltre. Etasjeskiller utføres med plastøst betong/ betongelementer. Takkonstruksjon i betong/ -elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

Innvendig takhøyde for oppholdsrom i leiligheter varierer fra 2,2 til 2,6m.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater.

Utvendig kledning i en kombinasjon av pusset Leca/pussplate og trepanel. Enkelte flater kan være i ubehandlet betong.

Balkonggulv er å betrakte som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Terrasegulv (takterrasser) leveres med betongoverflate eller tretrepper etter utbyggers valg.

Fritt hengte balkonger leveres med betongoverflate. Rekkverk leveres med puss/glass/aluminiumspiler.

Innvendige vegger av stålstendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV

Ėnstavs eikeparkett i stue, kjøkken, soverom entré og bod. Keramiske fliser på bad, WC og vaskerom.

VEGGER

Malte vegger i lys farge. Keramiske fliser på bad og WC. Vegger i innvendig bod i leiligheten males ett strøk uten underbehandling.

HIMLINGER

Malt betong med synlige fuger/ systemhimling i boder.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedforet gips-himling av gips i gang/entre/hall, bad, wc og kjøkken. Fri takhøyde i disse rom vil da bli minimum 2,20 cm. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Ėvrige oppholdsrom leveres med tak utført i betong med synlige fuger for hver 2,4 m.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Crown Det er utarbeidet 3 ulike kjøkkenpakken, og kjøper står fritt til å velgen en av disse.

Pakke 1, Misty Grey: Modell Locano, farge grey mist.

Pakke 2, Black Concrete: Merke KEO/Nobilia, modell Speed 288, black concrete reproduction.

Pakke 3, Nordic: Modell Locano, naturell eik/Kristal oak overskap og matt hvit/White høy- og underskap.

Alle pakker er beskrevet ytterligere i prospektet med tegnede illustrasjoner. . Høyde 2,1m på overskap med innkassing over overskap pga. avtrekk fra vifte. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel.

Fullt integrerte hvitevarer leveres fra Electroluxkonsernet i merkene Progress og Leonard i samme kvalitet som øvrige Electrolux produkter. Kjøkkenhette i blank utførelse. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning, som er utarbeidet til den enkelte leilighet.

GARDEROBE

Garderobeskap med hvite glatte fronter fra Crown eller tilsvarende. Det leveres 1 meter skap pr. seng i henhold til plantegning med fire hyller per skap, eller stang/to hyller. Enkelte steder leveres noe mer skap jfr. salgsprospekt. Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entre, så sant dette ikke er erstatning for innvendig bod/skap på soverom. Garderobene kan fåes i andre fargekombinasjoner som tilvalg.

INNVEDIGE DØRER

Innvedige dører leveres hvite, glatte med vridere i børstet stål.

BAD

På bad leveres hvit baderomsinnredning type Arens eller tilsvarende med 120 cm eller 90 cm underskap med nedfelt servant og ettgrens servantbatteri, speil og vegg-belysning. Dusjvegg/dusjhjørne leveres i hovedbadet. Badekar leveres ikke.

Videre leveres ettgrens dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj). Vegghengt klosett i hvitt porselen med skjult sisterne og vannlås.

Det er videre avsatt plass og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) i bad i de leiligheter som ikke har eget vaskerom.

På wc leveres veggmontert håndvask uten vaskeskap og vegghengt klosett i hvitt porselen. Der det er avsatt plass for dusj leveres sluk og ettgrens dusjbatteri med dusjgarnityr. (Fleksibel slange og hånddusj) Dusjvegg/

dusjhjørne leveres ikke.

Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

VINDUER/VINDUSDØRER

2-lags energiglass. Karmer og innvendige foringer leveres ferdig malt fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør av type Swedoor eller tilsvarende leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG-godkjent lås leveres.

BELISTNING

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt med synlig stifter. Det leveres ikke taklister.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av ventilasjonsaggregat som monteres i boder eller over komfyren. Det tilføres frisk luft i stue /soverom med avtrekk fra baderom/wc/vaskerom /bod.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige bod. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i himling eller på vegg. Downlight monteres under overskap på kjøkken, i tak på hovedbad og entre/hall/gang.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på hovedbad/bad eller vaskerom.

For øvrig vil det bli montert og levert standard utstyr, i henhold til arkitekttegning.

Hver leilighet får varmt vann fra sentral bereder med måler for forbruk til hver leilighet.

OPPVARMING

Byggene oppvarmes med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom m/termostat fra sentral oppvarmingskilde, basert på sjøvann/varmepumper/el.kjele. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

TV/RADIO/TELEFON

Det leveres 1 stk. telefonkontakt og 1 stk uttak til fellesantenne/kabel TV i hver leilighet. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift. Selger vil inngå forpliktende avtale med Fiber 1 om TV-grunnpakke til hver leilighet med mulighet for utvidelse av TV-pakken for hver enkelt kjøper, samt tilknytning til fibernet med data og telefon.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer uten at dette gir kjøper rett til endringer av kjøpsbetingelser.

INNGANGSFORHOLD/TRAPPEROM

Ved inngangspartiene i 1. etasje blir det montert postkasser.

GARASJE

Gulv: Asfalt eller betong etter utbyggers valg.

Vegger: Betong

Tak: Betong

Laveste fri høyde ca. 2,2 meter

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og vedlagte tegning er kun å betrakte som retningsgivende. Forbehold om endelig utforming og materialvalg.

Felles grøntområder vil bli tilsådd og beplantet.

Adkomst til hovedinnganger vil bli asfaltert og utebelysning levert.

Det vil bli etablert sandlekeplass for barn på områdets fellesanlegg. Utvendig renovasjonsbeholdere blir utført i henhold til forskrifter.

BODER

I tillegg til bod eller skaplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i kjeller. I tillegg vil noen leiligheter ha en mindre bod på balkong/terrasse. Hver bod leveres med tette vegger i finer og tredør som kan låses med hengelås.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med bildemonitor med automatisk lås åpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier:

- Fargevalg på vegger begrenset til 2 valg pr. leilighet
- Utforming av kjøkken, bad og garderobe fra prosjektets leverandører.
- Andre typer fliser
- Ekstra elektriske punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent)

Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse/overtakelse er beregnet til 1. kvartal 2023 under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2021. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 01.09.2021. Videre er byggestart avhengig av offentlige godkjenninger. Det forutsettes at byggeprosessen ikke berøres av Covid-19.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

RAMMESØKNAD

Selger tar forbehold om endringer i byggestart i forbindelse med offentlig godkjenning.

Drammen 22.04.2021

Ticon Utvikling AS

Salgsoppgave

**Engersand Havn
Strandhagen 4 borettslag**



EIENDOMMEN

Del av eiendommen gnr 115 bnr 70 Engersand Havn 14 og 16 i Lier kommune hvor det er planlagt å selge og bygge 29 enheter. Antallet kan endres dersom selger velger å slå sammen eller dele enkelte leiligheter. Eiendommen vil bli organisert i et borettslag og følger Lov om borettslag. Endelig eiendomsbetegnelse vil fremkomme når borettslaget er stiftet. Utbygger står som eier av alle andelene frem til de overtas av kjøper. Borettslag følger brukerprinsippet og for utleie må søknad sendes styret i borettslaget iht. borettslagets vedtekter. Vedtekter er de viktigste reglene for borettslaget og vil foreligge ved etablering av borettslaget. Vedtektene inneholder bl.a. bestemmelser om vedlikeholdsplikt og forkjøpsrett.

SELGER

Ticon Utvikling AS org. nr. 993 229 970 v/prosjektleder Vegard Foseid. Salget følger Bustadoppføringslovas bestemmelser (forkortet til Bfl)

HJEMMELSHAVER

Ticon Engersand Havn tomteselskap AS
org. nr. 915 439 101.

ANSVARLIG MEGLER

Øystein Liverud
eiendomsmegler/daglig leder
Tlf: 918 84 174
epost: ol@partners.no
Meglerhuset & Partners Drammen AS
kontoradresse: Haugesgate 3, 3019 Drammen.
Oppdragsnummer: 11-21-9002

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova. I tillegg gjelder Lov om borettslag.

BEBYGGELSENS AREALBEREGNING

Det oppgitte areal er bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) og er regnet etter reglene i NS 3940. Alt areal innenfor omsluttende vegger er medregnet. P-rom er BRA fratrasket innvendig bod. Sportsbod og terrasser/balkonger kommer i tillegg.

Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rom-arealene og få bruksarealet.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Arealene på de enkelte leilighetene fremkommer i prisliste, vedlagt.

BYGGEMÅTE/KONSTRUKSJON

Betong og stålkonstruksjon, samt bindingsverk utvendig kledd med puss. Se vedlagte byggebeskrivelse.

OPPVARMING:

Vannbåren varme og elektrisk gulvvarme på badetrom.

PARKERING

Alle leiligheter får parkeringsplass og bod i eget garasjeanlegg i kjelleren under borettslaget, som opprettes som egen anleggseiendom.

SPORTSBOD

Sportsbod blir levert i tilknytning til garasjeanleggene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKS-TILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

ENERGIATTEST

Selger sørger for at det utstedes energiattest ved overtakelse.

ENERGIMERKE

Energiklasse C iht Tek 17.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser. Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnadene jfr. Borettslagsloven §5-15 og §5-22.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

Offentlig ferdselsrett i strandsonen. Jf. reguleringsbestemmelsene. Dagboknummer 451799 Tinglyst 04.06.2008. -Erklæring/Avtale. Diverse bestemmelser om adkomst, skogrydding, vedlikehold, telefonledninger o.l. og bestemmelse om vei.

Dagboknummer 333877 - datert 17.04.2015 vedrørende bebyggelse.

Diverse bestemmelser om adkomst, vann og kloakkledning datert fra 2014 – 2016.

LIKINGSVERDI

Borettslagsandeler blir lignet på samme måte som selveierboliger med bl.a fradrag på renter betalt på din andel. Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 prosent (2020) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør ca 90 prosent (2018) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

Eiendommen er regulert til bolig jf. reguleringsplan med bestemmelser datert 26. oktober 2016 med endringer. Bestemmelsene og plan er vedlagt.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann, avløp og vei. Private stikkveier og ledninger.

DEPOSITUM

Depositumsbeløp innbetales som sikkerhet for oppfyllelse av avtalen og innbetalt beløp inngår som del av kjøpesum til overtakelse. Depositumsbeløpet forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. Bfl § 12 og selgers eventuelle forbehold er slettet.

Depositumsbeløpet er fastsatt til kr 100 000 for 2-roms og kr 200.000 for 3- og 4-roms leiligheter. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Renter tilfaller kjøper frem til garanti foreligger jf. Bfl § 47. Deretter tilfaller rentene selger. Restkjøpesummen + omkostninger samt eventuelle tilvalg betales ved overtagelse.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pris-tilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

OFFENTLIGE OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED KJØPET

Omkostninger inkluderer:

- andelsgebyr på kr 5 000 pr enhet og pantedokument kr 180,- pr enhet
- tinglysningsgebyr hjemmelsdokument 480,- pr enhet
- tinglysningsgebyr pantedokument kr 480,- pr enhet (pr pant)

Det tas forbehold om endringer i offentlige omkostninger/gebyrer.

ØVRIGE OMKOSTNINGER:

Kjøper bærer selv tilknytningsavgift for eventuelt telefon, kabel-tv/fellesanlegg, bredbånd etc. fra Fiber 1. Kjøper betaler i tillegg 3 x driftskostnader til borettslaget som nødvendig startkapital til drift og vedlikehold av fellesanlegg. Beløpet betales sammen med øvrige omkostninger innen overtakelse. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

OVERTAKELSE/VARSEL OM BYGGESTART

Forventet ferdigstillelse/overtakelse er beregnet til 1. kvartal 2023 under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmukt.. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtakelse.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 01.09.2021. Videre er byggestart avhengig av offentlige godkjenninger. Det tas forbehold om at byggeprosessen kan forsinkes av Covid-19.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

MEGLERS VEDERLAG

(Betalas av oppdragsgiver/selger). Meglers vederlag er avtalt til kr 50.000,- + MVA pr enhet.

BETALINGSVILKÅR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelse.

STIPULERTE FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter fordeles på henholdsvis driftskostnader og kapitalkostnader for andel fellesgjeld. Oppvarming er inkludert og beregnet etter leilighetens størrelse. Inkludert i driftskostnader vil være drift og vedlikehold av fellesanliggende, bygningsforsikring, forretningsfører-, revisor- og styrehonorar, grunnpakke kabel-tv, renovasjon og kommunale avgifter. Se for øvrig budsjett vedlagt denne salgsoppgaven. Fastavgifter for vannbåren varme er lagt inn i fellesutgiftene. Abonnementsavgifter til bredbånd og tlf kommer i tillegg. Vannmåler installeres i hver leilighet for avregning av varmtvannsforbruk. Oppvarming av boligen med vannbåren varme avregnes etter måler.

ENDRING I PRISLISTEN:

Selger forbeholder seg retten til å foreta endring i prislisten uten varsel på usolgte leiligheter.

LÅNEVILKÅR FOR FELLESBJELD/ KAPITALKOSTNADER:

Utbygger fremskaffer lån for 50 % av kjøpesummen. Resterende 50 % utgjør egenkapital (innskudd) og må finansieres av den enkelte kjøper. Lånevilkår for andel fellesgjeld vil fremlegges nærmere etablering av borettslaget og kan fåes ved henvendelse til eiendomsmegler. Det legges inn betingelser for rentekostnader basert på dagens betingelser. Disse er angitt i prislisten for hver enkelt leilighet.

BORETTSLAGETS REGNSKAP

Borettslaget vil etablere regnskap etter første driftsår. Foreløpig oppfordres det til å se over budsjett utarbeidet av Boligbyggelaget USBL.

IN-ORDNING: INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELDEN

Usbl vil etablere og administrere en IN-ordning for borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier vil kunne nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld når man selv ønsker det, etter at ordningen er på plass. Innbetalinger av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger pr. år i hhv mars og september. IN-ordningen gir den enkelte andelseier større fleksibilitet ved at man selv kan velge bankforbindelse og lånevilkår.

TOTALPRIS

Totalprisen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld omkostninger samt eventuell prisøkning. Prislisten viser i kolonner hvordan totalprisen for hver leilighet fremgår. Prisliste ligger som eget vedlegg.

KAPITALKOSTNAD

Renter på boligens andel av fellesgjelden i borettslaget er flytende. Renten vil dermed endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke kapitalkostnad og dermed felleskostnadene. Etter endt avdragsfri periode vil avdrag komme i tillegg. Lånet er ett annuitetslån, det vil si at avdragene vil kunne differere fra oppstilling. Avdragene er beregnet med den rentesatsen som er satt opp i prisliste/budsjett. Skulle borettslaget beslutte å binde renten i en nærmere avtalt periode vil anledningen for individuell nedbetaling fryses i tilsvarende periode. Fullstendige lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader vil foreligge ved låneopptak for borettslagets fellesgjeld.

SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER

Borettslag som er tilknyttet Usbl er innmeldt i sikringsordning som sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader. Dette heter «garanterte felleskostnader». Dette gir full trygghet for at du som andelseier sikres mot å bli ansvarlig for at andre i borettslaget ikke betaler sine løpende felleskostnader.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER I STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG

Før salgsstart av boligene har Usbl-medlemmer forkjøpsrett etter ansiennitet. Medlemmer som vil benytte seg av forkjøpsretten for boligene i STRANDHAGEN 4 borettslag må sende inn et kjøpetilbud til eiendomsmegler ol@partners.no innen tirsdag tirsdag 4. mai 2021 klokken 10.00. Det kan sendes inn melding om forkjøpsrett på tre leiligheter på hhv. 1. 2. og 3. prioritet. Meldingen om forkjøpsrett er bindende. Hvilke leilighet man får blir avgjort Onsdag 5. mai. Alle interessenter bes kontakte megler Øystein Liverud for utfyllende informasjon om prosjektet og spørsmål om den enkelte leilighet. Interes-senter oppfordres til å be om privat visning ute på Engersand Havn med Øystein Liverud. Tlf: 918 84 174, ol@partners.no
Torsdag 6. mai kl. 12.00 åpner salget for alle. For mer informasjon se usbl.no eller for spørsmål ta kontakt med Usbl på telefon 22 98 38 00 eller eiendomsmegler.

INNGITT KJØPETILBUD/AKSEPTERT KJØPETILBUD/KJØPEKONTRAKT

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. I følge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremsettes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Inngitt kjøpetilbud er bindende for kjøper og kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Akseptert kjøpetilbud er bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Dersom ikke annet er avtalt er akseptfristen 48 timer fra mottatt kjøpetilbud hos megler. Akseptert kjøpetilbud gjelder som bindende avtale inntil kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Kjøper og selger forplikter seg til å signere og returnere kontraktsdokumenter til megler senest 5 dager etter mottatte dokumenter.

SELGERS FORBEHOLD

Byggestart er vedtatt med forbehold om offentlig godkjenning. Se pkt. om overtakelse i byggebeskrivelsen. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få tilbakebetalt innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterieill og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform samt bygningsmessige detaljer, herunder fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Det presiseres spesielt at kjøkken vil bli levert i henhold til egne kjøkkentegninger. Tegninger i salgsprospekt kan vise andre detaljer enn den reelle leveransen. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold

pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom samtykke blir gitt påløper en kostnad til selger med kr 100.000,-.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget.

DYREHOLD

Det er ikke fastsatt forbud mot dyrehold ved salg av borettslaget.

GARANTIER

Handelen reguleres av Bustadoppføringslova. Selger skal senest ved innfridd forbehold stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Forskuddsbeløp forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. Bfl § 12 og selgers eventuelle forbehold er slettet.

Forskuddsbeløpet er fastsatt til kr 100.000 for 2-roms og kr 200.000 for 3- og 4-roms leiligheter. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet disponeres av selger fra garanti foreligger jf. Bfl § 47. Renter tilfaller kjøper frem til garanti foreligger jf. Bfl § 47 dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr. Deretter tilfaller rentene selger. Restkjøpesummen + omkostninger samt eventuelle tilvalg betales ved overtagelse. Garantien omfatter ikke eventuelle tilvalg. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

Driftsbudsjett for Strandhagen 4 borettslag

KOSTNADER	BUDSJETT
Styrehonorar	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922
Strøm fellesarealer	90 000
Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	54 000
Renovasjon	102 624
Kommunale avgifter (vann)	200 000
Brannalarm (tilkobling til sentral)	15 000
Trappevask/renhold	50 000
Snømåking, strøing	60 000
Gressklipping	20 000
Vedlikehold bygninger	25 000
Vedlikehold elektro	15 000
Vedlikehold heiser (2 heiser)	40 000
Vedlikehold brannvern	20 000
Vedlikehold tekniske anlegg (ventilasjon/varme)	30 000
Revisjonshonorar	5 000
Forretningsførerhonorar	62 500
Tilleggstjenester forretningsfører (avregning varme og IN-avtale)	18 640
HMS	6 000
Forsikring	75 000
Møter/fellesarrangement	2 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold	72 500
Betalingskostnader	1 000
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader:	1 017 186



Utkast

Forslag til vedtekter

Strandhagen 4 borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

Strandhagen 4 borettslag er en del av et kombinert boligprosjekt som er organisert i flere eiendommer og eierseksjoner i vertikalnivået og i horisontalnivået – dvs over og under hverandre og ved siden av hverandre.

Strandhagen 4 borettslag har fått eierskap og hjemmel til gnr 115 bnr(fradelt parsell fra 115/70) i Lier kommune.

I tillegg har borettslaget fått eierskap og hjemmel til 29 parkeringsplasser og 29 boder i form av egne seksjoner/ kombinerte seksjoner (bod og parkering) beliggende i anleggseiendom næring, jf pkt 12-1 nedenfor. Anleggseiendommen er organisert som et eget eierseksjonssameie, som borettslaget da blir en seksjonseier i.

1-2 Formål

Strandhagen 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig

måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfelig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkom-

mende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkel-sesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Særlige bestemmelser om parkering

12-1 Innvendige parkeringsplasser og bod beliggende i anleggseiendom parkering – gnr115 bnr ??? i Lier

I garasjeanlegget på gnr 115, bnr ??? er det etablert parkeringsplasser og boder er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Gnr 115, bnr ??? (anleggseiendommen) er seksjonert og vil formelt være ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter også for denne anleggseiendommen som Strandhagen 4 borettslag skal betale sin andel av og inngå i fellesutgiftene.

29 av parkeringsplasser og 29 av bodene i anleggseiendom (parkering) skal tjene som parkering og boder for Strandhagen 4 borettslag i anleggseiendommen. Disse er seksjonert som egne seksjoner/kombinerte seksjoner (bod og parkering) og er hjemmeloverført til Strandhagen 3 borettslag. Parkeringsplassene og bodene er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr. 1. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene/bodseksjonene» i den forstand at de ikke kan selges ut av Strandhagen 4 borettslag og således skal følge borettslaget og benyttes av andelshaverne i borettslaget til enhver tid.

Det er/vil bli tinglyst en egen erklæring om opprettelse av realsameie i form av realkobling mellom gnr 115 bnr ??? (borettslagets eiendom) og næringsseksjoner (garasjeplasser og boder).

Realkoblingen innebærer at næringsseksjoner beliggende i gnr 115 bnr ??? (anleggseiendom parkering/boder for bolig) som består av selvstendige parkeringsplasser og boder/kombinerte parkeringsplasser og boder skal realkobles med borettslagets eiendom gnr 115 bnr ??? slik

at Strandhagen 4 borettslag blir registrert som hjemmelshaver til sine næringsseksjoner.

Avhengig av antall ledige ekstra parkeringsplasser/boder i anleggseiendom parkering, kan andelshavere i Strandhagen 4 borettslag kjøpe slike privat. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene/bodseksjonene» i den forstand at det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen vil være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere/andelshavere på Engersand Havn Syd med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i en av disse sameiene/andelshaver i en av disse borettslagene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til anleggseiendom parkering, gnr 115 bnr ???, med parkeringsplasser og boder skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i anleggseiendom parkering i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Strandhagen Parkering som vedlegges nærværende vedtekter - vedlegg nr. 2.

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall boder og antall parkeringsplasser hver enkelt eier.

12-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningssloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget/som borettslaget eier i en annen eiendom.

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

Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

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

13. Tekniske anlegg for drift til oppvarming og varmt vann

Det vil bli installert sjøvannsledning som forskyner borettslagets varmepumper supplert med elkjeler som også skal forsyne borettslaget med varmt vann til forbruk og til oppvarming av fellesarealer og boligene.

En forholdsmessig andel av følgende kostnader utlignes på andelseierne som felleskostnader i henhold til disse vedtekter:

- drift og vedlikehold det tekniske anlegget
- oppvarming av fellesarealene i borettslaget

Kostnader til oppvarming av tappevann og oppvarming i boligene faktureres den enkelte andelshaver etter forbruk.

14. Forholdet til fellessameiet Engersand Havn Sør

Borettslaget er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Sør. Engersand Havn Sør består foruten Strandhagen 4 borettslag av Sameiet Ankeret 1, Sameiet Ankeret 2/Ankeret 2 borettslag, Sameiet Strandhuset 1, Sameiet Strandhusene 2, Strandhagen 1 borettslag, Strandhagen 2 borettslag, Sameiet Strandhusene Syd, Sameiet Strandhøyden 1, Sameiet Strandhøyden 2 borettslag, Sameiet Strandhøyden 3 borettslag, Sameiet Strandhusene Syd 2 og av de / borettslagene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Pr vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene/borettslagene utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen"). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene/borettslagene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Engersand Havn Sør ("Fellessameiet"). Styret i Strandhagen 4 borettslag representerer Strandhagen 4 borettslag i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og generalforsamling osv.). Strandhagen 4 borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Strandhagen 3 borettslag skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Engersand Havn Sør. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Strandhagen 4 borettslag i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Engersand Havn Sør.

15. Utbyggingsplaner Engersand

Strandhagen 4 Borettslag inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og bnr 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Inntil boligområdet Engersand Havn Sør er ferdig utbygget, vil vedtektene for Fellessameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Strandhagen 4 borettslag vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Strandhagen 4 borettslag er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på Engersand Havn Sør er overlevert, uten behandling på generalforsamlingen.



Utkast

Forslag til vedtekter

Strandhagen Parkering

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Strandhagen Parkering (heretter «Sameiet» eller «Strandhagen Parkering»). Sameiet består av ??? næringsseksjoner, hvorav 1 teknisk rom, ?? parkeringsplasser uten boder, ?? parkeringsplasser med boder og ?? boder, på eiendommen gnr 115 bnr ??? i Lier kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 115, bnr ??? i Lier kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Inndelingen i hoveddeler samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringen.

I gnr 115 bnr ??? beliggende i kjellerplanet under flere overflateeiendommer er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner/kombinerte seksjoner (bod og parkering). Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Til hver boligseksjon på eiendommene gnr 115 bnr ??? Sameiet Strandhagen 3 borettslag og hver bolig i gnr 115 bnr ??? Strandhagen 4 borettslag medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen.

Disse parkeringsplassene og bodene er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommen og er overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. De parkeringsplasser og boder som eies av Strandhagen 3 borettslag og Strandhagen 4 borettslag er overskjøtet og hjemlet disse borettslagene.

Det er omsetningsbegrensning på en «parkeringsseksjon» og en «bodseksjon» knyttet til hver av boligseksjonene/ borettslagsboligene i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene/borettslagsboligene.

For de seksjonseiere/borettslavere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon/bodseksjon vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere/borettslavere på boligutbyggingsfeltet på Engersand Havn.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Det er/vil bli tinglyst en egen erklæring om opprettelse av realsameie i form av realkobling mellom gnr 115 bnr ??? og gnr 115 bnr ??? (borettslagenes eiendom) og næringsseksjoner (garasjeplasser).

Realkoblingen innebærer at næringsseksjoner beliggende i gnr 115 bnr ??? (anleggseiendom parkering/boder for bolig) som består av selvstendige parkeringsplasser og boder/kombinerte parkeringsplasser og boder skal realkobles med borettslagenes eiendom gnr 115 bnr ??? og gnr 115 bnr ??? slik at Strandhagen 3 borettslag og Strandhagen 4 borettslag blir registrert som hjemmelshaver til sine respektive næringsseksjoner.

Gnr 115 bnr ??? er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter

for denne eiendommen som Strandhagen 3 borettslag og Strandhagen 4 borettslag, samt borettshavere i disse borettslagene og seksjonseiere i andre sameier, som har hjemmel til seksjoner i denne eiendommen, skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseiere i Sameiet Strandhagen Parkering.

Den seksjonen som utgjør tekniske rom eies av Sameiet Strandhagen 3 borettslag og Strandhagen 4 borettslag i fellesskap.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebane, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver
- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

- e) energileveranser
- f) drift og vedlikehold av garasjeport

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

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

§ 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller

ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsele.

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I sameiet skal det være en representant fra hvert av styrene i Sameiet Strandhøyden 1, Strandhøyden 2 borettslag og Strandhøyden 3 borettslag. Hvert styre nominerer ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt sittende styre.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret

skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 14 OM ÅRSMØTET

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje-seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje-seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje-seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje-seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

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

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

§ 21 ANSVAR UTAD

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

§ 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

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

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

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende

fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

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

§ 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LAD BARE HYBRIDER

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 25 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET ENGERSAND HAVN SØR

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Sør. Engersand Havn Sør består foruten Sameiet Strandhagen Parkering av Sameiet Ankeret 1, Sameiet Ankeret 2/Ankeret 2 borettslag, Sameiet Strandhuset 1, Sameiet Strandhusene 2, Strandhagen 1 borettslag, Strandhagen 2 borettslag, Sameiet Strandhusene Syd, Sameie Strandhøyden 1, Sameiet Strandhusene Syd 2, Strandhøyden 2 borettslag, Strandhøyden 3 borettslag, Strandhagen 3 borettslag og av de eierseksjonssameiene/borettslagene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Pr vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt.

Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen"). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene/borettslagene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Engersand Havn Sør ("Fellessameiet"). Styret i Sameiet Strandhagen Parkering representerer Sameiet Strandhagen Parkering i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøter osv.). Sameiet Strandhagen Parkering er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Strandhagen Parkering skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Engersand Havn Sør. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Strandhagen

Parkering i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Engersand Havn Sør.

§ 26 UTBYGGINGSPLANER ENGERSAND

Sameiet Strandhagen Parkering inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Sameiet er inneforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Sameiet. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Inntil boligområdet Engersand Havn Sør er ferdig utbygget, vil vedtektene for Fellessameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Sameiet Strandhagen Parkering vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Sameiet Strandhagen Parkering er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

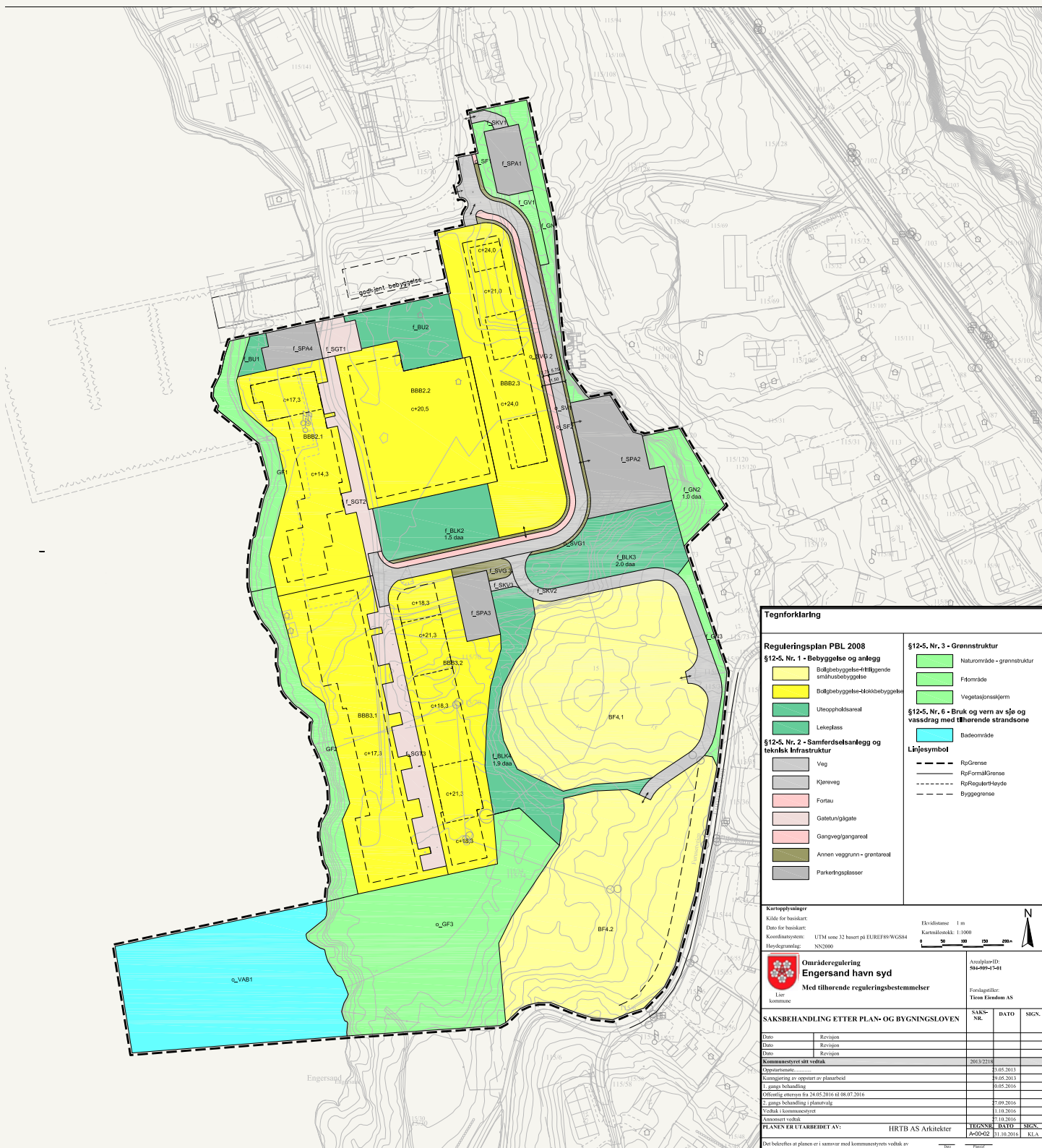
I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har, inntil alle boligene i som dette sameiet skal betjene med parkeringsplasser og boder, er ferdigstilt, rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet Strandhagen Parkering/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på Engersand Havn Sør er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

REGULERINGSKART

Kommunestyret i Lier kommune har i møte 11. oktober 2016 vedtatt detaljregulering for Engesand Havn syd.



KJØPETILBUD TIL FAST PRIS
PROSJEKTET ENGERSAND HAVN – STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG I LIER KOMMUNE
SELGER: TICON UTVIKLING AS (ORG.NR 993 229 970)

Oppdragsnummer: 11-21-9002

Bolig/ leilighetsnummer jfr prisliste: _____

Undertegnede 1:	Fnr (11 siffer):	
Undertegnede 2:	Fnr (11 siffer):	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail privat:	E-mail arbeid:	
Telefon, privat:	Arbeid:	Mobil:

Jeg/vi tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger; Ticon Utvikling AS om kjøp av ovennevnte bolig/leilighet. Kjøpet inngås i henhold til opplysninger i salgsoppgave med vedlegg som prisliste, prosjektbeskrivelse (byggebekrivelse), foreløpig utomhusplan, reg.plan med bestemmelser og foreløpig utkast til sameievedtekter, til følgende fast pris:

Kr _____ - kroner _____ 00/100
med tillegg av omkostninger, jfr. salgsoppgave/prisliste.

Finansieringsplan:

Kr 100 000 for 2-roms og kr 200 000 for 3- og 4-roms (fri kapital) ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lov § 12	Kr	
---	----	--

Långiver:

Referanseperson og tlf. nr.:

		Kr
Egenkapital		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger: Jfr. tekst i byggebekrivelse!

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom ikke annet er avtalt, er akseptfristen 48 timer fra mottatt bud hos megler.

Legg ved legitimasjon her	Legg ved legitimasjon her
--------------------------------------	--------------------------------------

Dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Sendes til Øystein Liverud, eiendomsmegler/daglig leder. Tlf: 918 84 174, epost: ol@partners.no
Meglerhuset & Partners Drammen AS, kontoradresse: Haugesgate 3, 3019 Drammen.
Budet er akseptert på vegne av selger.

For Ticon Utvikling AS: Dato _____ Sign: _____ (jfr fullmakt)



REGULERINGSBESTEMMELSER

ENGERSAND HAVN SYD

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.10.2016

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

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

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID, datert ...

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

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

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

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

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal utomhusplanen for hele delområdet være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- b) Før det kan graves eller bygges på feltene BBB2 og BBB3, skal godkjent tiltaksplan i samsvar med forurensningsforskriften § 2-8 foreligge.

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

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

§ 2-2-4. Utbyggingsrekkefølge

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

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

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

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

§ 2-4. Utforming

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

§ 2-5. Parkering

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

§ 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

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

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

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

§ 2-9. Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-10. Geoteknikk

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

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

§ 2-11. Universell utforming

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

§ 2-12. Vannbåren varme

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

§ 2-13. Kulturminner

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

3. REGULERINGSFORMÅL

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

Felles bestemmelser:

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

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

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

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

- c) For alle boligene skal det sendes inn soldigram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal for hvert av delområdene er 40%.
- e) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 80 m² pr. boenhet, hvorav inntil 30 m² kan være på balkong eller takterrasse.
- f) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

- g) Gatelysarmaturer skal være i tråd med standard brukt på Engersand Havn Nord.
- h) Kjøreadkomst til tomtene fra offentlig vei skal plasseres som vist med pil på plankartet.
- i) Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5 i hvert av feltene innenfor delområdene BBB2 og BBB3. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.
- j) Det skal etableres felles sykkelparkering med tilsvarende antall som boenheter, innenfor feltene.

Delområde BBB2:

- k) I delområde BBB2.1 skal bebyggelsen utformes som en kombinasjon av boligblokk og småhusbebyggelse.
 Småhus:
 Inntil tre småhus kan ha gesimshøyde maksimalt $c + 14,3$ dersom de bygges med inntrukket toppetasje med takterrasse der takterrassen utgjør minimum 50 % av bruttoarealet i etasjen under. Øvrige småhus skal ha gesimshøyde maksimalt $c + 9,8$.
 Langs feltgrensen av BBB2.1 i sør skal det etableres en 2 meter bred gangsti, som forbinder o_SV1 til kyststien.
- l) I delområde BBB2.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i fire eller flere bygninger.
 Mellomrommene ut mot sjøen skal være minimum 18 meter brede for å sikre utsyn for bakenforliggende leiligheter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 15 meter.
- m) I delområde BBB2.3 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i to eller flere bygninger med langsiden ut mot sjøen. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. Trapperom kan overskride byggegrensen mot vei med inntil 2 meter. Øverste etasje i alle bygningene skal være tilbaketrukket på tre sider, med takterrasse(r) der samlet areal av terrassen(e) skal utgjøre minimum 30% av bruttoarealet for underliggende etasje.

Delområde BBB3:

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

Inntil fire boenheter kan ha gesimshøyde maksimalt $c + 17,3$ meter dersom de bygges med inntrukket toppetasje med takterrasse der takterrassen utgjør minimum 50 % av bruttoarealet for tilhørende boenhet i etasjen under. Øvrig bebyggelse skal ha gesimshøyde maksimalt $c + 12,8$.

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

- o) I delområde BBB3.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i tre eller flere bygninger. Avstanden mellom hver av de tre bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 9 meter.

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

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

§ 3-6 Felles lekeplasser (BLK)

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

§ 3-7 Felles uteoppholdsareal (BU)

- a) Uteoppholdsareal f_BU1 skal være felles for beboerne i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn vedtatt 8. februar 2005.
- b) Uteoppholdsareal f_BU2 i delområde BBB2 skal være felles for boliger i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn vedtatt 8. februar 2005.

§ 3-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

a) Veg (SV)

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

b) Kjøreveg (SKV)

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

b) Gatetun (SG)

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

d) Fortau (SF)

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

e) Annen veggrunn (SVG)

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

f) Parkering (SPA)

- a. Alle parkeringsplasser på terreng kan være felles for alle boliger innenfor planområdet med unntak av f_SPA1 og f_SPA4 skal dekke parkeringskrav for hhv. Engersand havn Nord og felt "B/Fo/Be" (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn vedtatt 8. februar 2005).
- b. For parkeringsplassene f_SPA2 og f_SPA3 skal det etableres vegetasjon som skjerming mot ny bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
- c. På grunn av flerbruksfordeler innfrir en p-plass på feltene f_SPA2 og f_SPA3 kravet til 1,25 p-plass.
- d. Krav til parkering for båthavna i S1 (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn vedtatt 8. februar 2005) skal dekkes på felt f_SPA2.

g) Avfallshåndtering i driftsfasen

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

§ 3-9. Grønnstruktur (G)

a) Friområde (GF)

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

b) Naturområde (GN)

Delområde BBB2:

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

Delområde BF4:

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

c) Vegetasjonsskjerm (GV)

f_GV1 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplass.

§ 3-10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (VA)

a) Badeplass (VAB)

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

Handwriting practice lines consisting of 28 horizontal dotted lines.



Kontakt: Øystein Liverud, eiendomsmegler/daglig leder. Tlf: 918 84 174, epost: ol@partners.no
Meglerhuset & Partners Drammen AS, kontoradresse: Haugesgate 3, 3019 Drammen.
www.engersandhavn.no