Vedlegg til prospekt

STRANDHUSENE SYD II OG III (BYGG B OG C)

INNHOLD:

BYGGEBESKRIVELSE
SALGSOPPGAVE
VEDTEKTER (UTKAST)
KJØPETILBUD
REGULERINGSKART
REGULERINGSBESTEMMELSER

Engersand HAVN

BYGGEBESKRIVELSE

Engersand Havn
Sameiet Strandhusene Syd II og III

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.
Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og 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, peis, 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 de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet blir byggeanmeldt i henhold til Plan-og Bygningsloven av 2010. (TEK 10)
Gjeldende reguleringsplan av 11. oktober 2016.
Bygningene og leilighetene utføres i hht. NS 3420 normal toleranseklasse.

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

Det er regulert offentlig friområde langs fjorden som blir parkmessig opparbeidet i takt med byggetrinnene. Det etableres et større bryggeanlegg med prioritert leierett for den enkelte boligkjøper etter nærmere økonomiske vilkår.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

KONSTRUKSJON

Boligblokkene og garasjer er fullstendige nybygg. Boligblokken utføres med bærekonstruksjon i betong/ stål. Etasjeskiller utføres med plasstøpt betong/ betongelementer. Takkonstruksjon i betong/ elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

Innvendig takhøyde for oppholdsrom i leiligheter varierer fra 2,4 til 2,6 m.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater. Utvendig kledning i en kombinasjon av puss/trepanel. Enkelte flater i ubehandlet betong.

Balkonggulv er å betrakte som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Terrassegulv (takterrasser) leveres med betongoverflate. Det leveres enkelte steder oppbygging med tre-tremmer eller annet materiale over betonggulvet for å sikre kravet til universell utforming. Utbygger velger materiale.

Fritt hengte terrasser leveres med betongoverflate
Rekkverk leveres med puss/glass/tre.

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: 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, soverom og entré. Sorte keramiske fliser i format 10 x10 cm på gulv i i bad, vaskerom og WC. Vinylbelegg i bod.

VEGGER: Malte vegger i lys farge. Hvite keramiske fliser på bad og WC i format 20 x 40 cm.Vegger i innvendig bod i leiligheten males ett strøk uten underbehandling.

HIMLINGER: Malt betong/gips

NEDFORET HIMLING / INNKASSING:
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedforinger av gips fortrinnsvis 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. Eventuelt nedforet gipshimling (dersom ikke betonghimling) i øvrige oppholdsrom blir sparklet og malt. Det leveres ikke himling i bod.

UTSTYR

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra Crown type Zeluso Coffee light. (Alternativ i hvit utførelse) med høyde 2,1m på overskap. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel.
Hvitevarer fra Miele leveres til kjøkken. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning, som er utarbeidet til den enkelte leilighet.

GARDEROBE:
Garderobeskap fra Crown modell Locano med hvite matte fronter. Det leveres 1 meter skap pr. seng i henhold til plantegning. Enkelte steder leveres mer skap jfr. tegning i salgsprospekt. Alle skap leveres som takhøye skap. 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.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendige dører leveres hvite, glatte med vridere i utførelse i børstet stål.

BAD:
På bad leveres baderomsinnredning type Arens hvit med 120 cm eller 90 cm underskap med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri, speil med integrert vegbelysning. Dusjvegg/dusjhjørne leveres i hovedbadet. Badekar leveres ikke.
Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og håndusj). Vegghengt klosett i hvitt porselen med skjult vannlås.
Det er videre avsatt plass og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) 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 ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. (Fleksibel slange og håndusj) og dusjvegg/ dusjhjørne.

Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

VINDUER/VINDUSDØRER:
2-lags energiglass. Karmer og innvendig 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.
Det leveres ikke taklister.

DIVERSE UTSTYR:
Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON:
Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av ventilasjonsagregater i hver leilighet som monteres i bod eller bak krydderhylle over komfyren.
Det tilføres frisk filtrert oppvarmet luft (i vinterhalvåret) i alle oppholdsrom. Brukt luft trekkes ut fra bad/wc/ vaskerom/bod og kjøkken. Kjøkkenhette i god kvalitet.

ELEKTRISK:
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendig 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 felles bereder med måler for forbruk til hver leilighet.

OPPVARMING:
Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme m/termostat i hvert oppholdsrom med unntak av bad. Avregning av forbruk etter måler. Sameiet har ansvar selv for drift av varmeanlegget som er basert på sjøvann, varmepumper og el.kjele plassert på sameiets fremtidige grunn. Anlegget vil også varme opp alt nødvendig tappevann. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

TV/RADIO/TELEFON:
Det leveres 1 stk. telefonkontakt og 1 stk uttak til fellesantenne/kabelTV i hver leilighet. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift.

Selger har inngått forpliktende avtale med Fiber1 om TV-grunnpakke til hver leilighet med mulighet for utvidelse av TV-pakken for hver enkelt kjøper, samt tilknytning til fibernett 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.

FELLESAREAL

INNGANGSFORHOLD/TRAPPEROM:
Hovedinnganger med innvendige trapper og heis til leilighetene. Det leveres fliser på gulv i alle hovedinngangspartier, tilhørende korridorer og i trappeløp. I korridorer for øvrig legges vinylbelegg. I inngangspartiene i 1. etasje blir det montert postkasser. For øvrig leveres vegger malt samt undersiden av trappeløp og reposer i ubehandlet betong.

HEIS:
Heis direkte opp fra underetasje til alle etasjer.

PARKERINGSPLASSER:
Alle leiligheter får parkeringsplass i garasjekjeller i nabobygget via innendørs kulvert. Laveste fri høyde ca. 2,10 meter. I tillegg kun få garasjeplasses som selges etter "først til mølla"- prinsippet.

UTOMHUSARBEIDER:
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og 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 området jfr. utomhusplan. Utvendig renovasjonsanlegg blir utført i henhold til forskrifter på områdets fellesanlegg.

BODER:
I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i u.etasje. Hver bod leveres med tette vegger i finer og tredør som kan låses med hengelås. Overflater i fellesarealet leveres som støvbundet betong.

PORTTELEFON:
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med bildemonitor med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

PIPE/PEIS/GASS:
Det leveres ikke pipe eller tradisjonell peis i noen av leilighetene. Gass leveres heller ikke.

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)
- Endring av lette vegger.

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 2. kvartal 2021 under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2020. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 31.12.2019. Videre er byggestart avhengig av offentlige godkjenninger.

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.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av garasjeplasser og boder.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen

Selger tar forbehold om endringer i endelig plan i forbindelse med offentlige godkjenning.

Drammen, 25.2.2019

Ticon Engersand Havn 14 AS

SALGSOPPGAVE

Engersand Havn
Strandhusene Syd II og III

EIENDOMMEN:

Gnr 115 bnr 70 – i Lier kommune. 21 boligseksjoner fordelt på 21 leiligheter i boligblokk (Strandhusene Syd II og III). Eiendommen Strandhuset Syd II og III vil bli organisert i ett sameie og følger Lov om eierseksjoner. Endelig eiendomsbetegnelse vil fremkomme når seksjonering er godkjent av Lier kommune og Statens Kartverk. Sameierne har full råderett over sin seksjon og kan fritt leie ut.
Forslag til vedtekter er vedlagt prospektet.

SELGER:
Ticon Engersand Havn 14 AS org. nr. 919005580
v/Daglig leder Helge Carlsen.
Salget følger Bustadoppføringslovas bestemmelser (forkortet til Bfl)

HJEMMELSHAVER:
Ticon Engersand Havn Tomteselskap AS
org. nr. 915439101

ANSVARLIG MEGLER:
Nina Widerøe, megler MNEF/partner
E-post: nw@partners.no
Tlf: 916 16 035
Medhjelper:
Øystein Liverud, daglig leder/partner
E-post: ol@partners.no
Tlf: 918 84 174
Adresse: Haugesgt 3, 3019 Drammen,
Postboks 1011 Bragernes, 3001 Drammen.

LOVVERKET:
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar 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. bustadsoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

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 fratrukket 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 romarealene 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:
Strandhusene Syd II og III utføres med bærekonstruksjon i betong/stål. Etasjeskiller utføres med plasstøpt betong/ betongelementer. Takkonstruksjon i betong/ elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp. Se vedlagte byggebeskrivelse med utfyllende tekst.

OPPVARMING:
Leilighetene oppvarmes med vannbåret gulvvarme m/termostat i hvert oppholdsrom med unntak av bad. Avregning av forbruk skjer etter egen måler. Sameiet har ansvar for drift av varmeanlegget som er basert på sjøvann, varmepumper og el.kjele plassert på sameiet fremtidige grunn. Anlegget vil også varme opp alt nødvendig tappevann. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

PARKERING:
Alle leiligheter får parkeringsplass i garasjekjeller i nabobygget via innendørs kulvert. Laveste fri høyde ca. 2,10 meter. I tillegg kun få garasjeplasser som selges etter "først til mølla"- prinsippet.

SPORTSBOD:
1 stk. sportsbod per leilighet i byggets nedre plan.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKS-TILLATELSE:
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

ENERGIATTEST:
Selger sørger for at det utstedes energiattest ved overtagelse.

HEFTELSER:
Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner og som utgjør inntil 1G.

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

LIKNINGSVERDI:
Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå(SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.
Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 80% for sekundærboliger (alle andre boliger). Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER:
Eiendommen er regulert til bolig jf. reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 11. oktober 2016 med endringer. Bestemmelsene og plan er vedlagt prospektet.

VEI/VANN/KLOAKK:
Offentlig vann og avløp. Privat vei.

TILVALG OG ENDRINGER:

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. Bfl § 12 og selgers eventuelle forbehold er slettet. 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.
Deretter tilfaller rentene selger.
Restkjøpesummen + omkostninger samt eventuelle tilvalg betales ved overtagelse.

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 avtale 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 pristilbud, 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/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

OFFENTLIGE OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED KJØPET:

Ved kjøp av helt ny bolig skal det kun betales dokumentavgift for andel tomteverdi og ikke av leilighetens salgspris.
Dokumentavgift av andel tomteverdi som er beregnet til kr 5000,- per kvm BRA danner beregningsgrunnlaget - 2,5 % av dette beløpet er dokumentavgift for hver enkelt leilighet.
Tinglysning av skjøte kr 525,-
Innhenting av pantattest kr 199,50.
Eventuelt tinglysning av egne panterettsdokumenter pr. panterettsdokument kr 525,-. 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 kr 5000,- til sameiet som nødvendig startkapital til drift og vedlikehold av fellesanliggende. Beløpet betales sammen med øvrige omkostninger innen overtagelse.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtagelse belastes sameiet.

OVERTAGELSE/VARSEL OM BYGGESTART:

Forventet ferdigstillelse/overtakelse er beregnet til 2. kvartal 2021 under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2020. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.
I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 31.12.2019. Videre er byggestart avhengig av offentlige godkjenninger.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOM-FØRINGEN 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 (BETALES AV OPPDRAGSGIVER).
Meglers vederlag er avtalt til kr 32.500,- + mva i provisjon per salg.
Bonus kr 7.500,- + mva for hvert salg ved sluttsolgt salgstrinn innen 3 måneder etter første overtagelse i salgstrinnet.

STIPULERTE FELLESUTGIFTER:

Fellesutgifter er fordelt basert på budsjettet på side 15.

Inkludert i fellesutgifter vil være drift og vedlikehold av fellesanliggende, bygningsforsikring, forretningsfører-, revisor- og styrehonorar, offentlig renovasjon.

I tillegg til fellesutgifter i budsjettet kommer bl.a.: Abonnementsavgifter til kabel-tv, bredbånd og tlf.

Vann/kloakkavgifter til kommunen faktureres direkte til hver leilighet halvårlig og avregnes i hht forbruk 1 x pr år. For 2017 er fastledd vann/avløp kr 1550,- og kr 52,84 pr kbm forbruk vann/kloakk.
Vannmåler installeres i hver leilighet.

Strandhusene Syd II og III har oppvarming av boligen med vannbåren varme. Dette er (a-kontobeløp) inkludert i fellesutgiftene beskrevet i prislisten. Normalt beregnes forbruk og oppvarming samt varmtvann til kr 10,- pr kvm BRA pr mnd.

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler.
- 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 budsaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremsettes gjennom fullmektig.
  Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

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.

INNGITT KJØPETILBUD/AKSEPTERT KJØPETILBUD/KJØPEKONTRAKT: KOSTNADER VED AVBESTILLINGER:

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

SELGERS FORBEHOLD:
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 tegningsmateriell 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 kjøkkentegning. 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 sameiet, 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 betaling fra kjøper til selger/utbygger med kr 100.000,-.
Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.
Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

1) Prisliste datert 08.01.2019 (Strandhusene Syd II), 29.04.2019 (Strandhusen Syd III)
2) Byggebeskrivelse for Strandhusene Syd datert 12.06.2018
3) Plantegninger (i prospekt/salgsark)
4) Fasadetegninger (i prospekt)
5) Selgers prospekt
6) Utkast til vedtekter for Strandhusene Syd II og III og vedtekter for Fellessameiet Engersand Havn Sør
7) Utkast til kjøpekontrakt
8) Kopi av Bustadoppføringslova
9) Reguleringsplan og -bestemmelser

VEDTEKTER
(versjon 2 - 21. februar 2019)

UTKAST

for Sameiet Strandhusene Syd II og III

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Strandhusene Syd 2 (heretter "Sameiet" eller Sameiet Strandhusene Syd 2"). Sameiet består av 21 boligseksjoner og 16 ??? næringsseksjoner i form av frittliggende boder på eiendommen gnr. 115, bnr. xxx (fradelt parsell fra bnr 70) i Lier kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 115, bnr. xxx (fradelt parsell fra bnr 70) i Lier kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet 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 seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

I plan U er boder etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet og som egne næringseksjoner.

I garasjeanlegget på gnr 115, bnr. xxx (fradelt egen anleggseiendom fra bnr 70 og bnr 164) er det etablert parkeringsplasser og boder. Til hver boligseksjon i Sameiet Strandhusene Syd 2 medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i denne anleggseiendommen. Disse parkeringsplassene er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommen og vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Dette gjelder også for de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene, med unntak av innbyrdes bytte av parkeringsplasser mellom seksjonseierne i Sameiet Strandhusene Syd 2. For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon/bodseksjon vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen 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. Dette vil også bli tatt inn i skjøtene.

Gnr 115, bnr. xxx (anleggseiendommen) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Sameiet Strandhusene Syd 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Strandhøyden Parkering.

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

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
For kortidsutleie, Air BNB og lignende, gjelder imidlertid de begrensingene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

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, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes 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.

Seksjonseieren 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 etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). 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 av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e) Sameiets andel av kostnader til Fellessameiet Engersand Havn Sør
f) energileveranser i form av varme fra sjøen/varmepumpe
g) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering, jf pkt 4 nedenfor

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

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 à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à 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 à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse 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 panterett 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 PARKERINGSPLASSER OG BODER I ANLEGGSEIENDOM PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til fellesarealer i anleggseiendom parkering, gnr 115 bnr xxx med parkeringsplasser og boder skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i anleggseiendom parkering i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Strandhøyden Parkering som vedlegges nærværende vedtekter, - vedlegg nr. 1.

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

Seksjonseierne i Sameiet Strandhusene 2 Syd er seksjonseiere i Sameiet Strandhøyden Parkering.

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, 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.

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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 varsle.

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

§ 7 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. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire 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.
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.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender 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.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 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 eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

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

§ 14 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 besluttes 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.

§ 15 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, besluttes 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 besluttes, 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 bruksinteresser, 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.

§ 16 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.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 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.

§ 19 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 et salg av vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Strandhøyden Parkering.

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.

§ 20 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 tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Strandhøyden Parkering.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring

§ 22 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.

§ 23 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 (tvangsfraviklelse) 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.

§ 24 ANSVAR UTAD

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

§ 25 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 tilstede.

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.

§ 26 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE 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.

§ 27 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.

§ 28 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET ENGERSAND HAVN SØR

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Sør. Engersand Havn Sør består foruten Sameiet Strandhusene Syd 2, av Sameiet Ankeret 1, Sameiet Ankeret 2, Sameiet Strandhuset 1, Sameiet Strandhusene 2, Strandhøyden 2 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 Strandhuset 1 representerer Sameiet Strandhuset 1 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøter osv.). Sameiet Strandhusene Syd 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Strandhusene Syd 2 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 Strandhusene Syd 2 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Engersand Havn Sør.

§ 29 UTBYGGINGSPLANER ENGERSAND

Sameiet Strandhusene Syd 2 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. 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 Strandhusene Syd 2 vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Sameiet Strandhusene Syd 2 er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Sameiet Strandhusene Syd 2 /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.

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 årsmøtet.

BUDSJETTUTKAST FOR SAMEIET STRANDHUSENE SYD II OG III

Konto	Driftskostnader	Sum kostnader
5330	Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	25 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	3 525,00
6200	Strøm fellesarealer	50 000,00
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 000,00
6320	Renovasjon	71 463,00
6341	Brannalarm (tilkobling til sentral)	10 000,00
6343	Serviceavtaler (ventilasjon/varme, brannalarm)	58 000,00
6361	Trappevask v/byrå	50 400,00
6391	Snømåking, strøing	25 000,00
6393	Gressklipping	25 000,00
6550	Lyspærer,lysrør,sikringer o.l.	10 000,00
6601	Vedlikehold bygninger	63 000,00
6611	Vedlikehold 3 heiser	45 000,00
6700	Revisjonshonorar	5 500,00
6710	Forretningsførerhonorar	57 500,00
6714	Tilleggstjenester forretningsfører (avregning målere)	8 137,50
6716	HMS	7 500,00
6800	Kontorrekvisita	5 000,00
7500	Forsikring	46 000,00
7720	Sameiermøte	5 000,00
6660	Avsetning fond	
7770	Betalingskostnader	1 000,00
7790	Andre kostnader	10 000,00
	Sum driftskostnader:	**630 025,50**
100 %	**Fordeles etter areal**	**630 025,50**
0 %	Fordeles etter lik fordeling	

Konto	Inntekter	Sum inntekter
2966	Vannbåren varme	293 040,00
6951	Avgifter tv/bredbånd	24 948,00
	Kostnad for bilplass i garasjesameie pr mnd	250,00
21	Antall boenheter	
2442	Kvadratmeter	

KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – PROSJEKTET ENGERSAND HAVN STRANDHUSENE SYD II OG III I LIER KOMMUNE PÅ GNR 115 BNR 70
SELGER: TICON ENGERSAND HAVN 14 AS (ORG. NR 997 401 637)

Oppdragsnummer: 11 - 19 - 9000
Prosjekt: Engersand Havn STRANDHUSENE SYD II og III på gnr 115 bnr 70 i Lier kommune
Bolig/ leilighetsnummer jfr prisliste: _____
Oppdragsansvarlig: Nina Widerøe, 916 16 035, nw@partners.no

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 Engersand Havn 14 AS om kjøp av ovennevnte bolig/leilighet. Kjøpet inngås i henhold til opplysninger i salgsoppgave med vedlegg som prisliste, prosjekt-beskrivelse (byggebeskrivelse), foreløpig utomhusplan, reg.plan med bestemmelser og foreløpig utkast til sameie-vedtekter, til følgende fast pris:

Kr._____- kroner _____00/100
med tillegg av omkostninger, jfr. salgsoppgave.

Finansieringsplan:

10 % av kjøpesum (fri kapital) ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lova § 12 Kr	

Långiver:	Referanseperson og tlf. nr.:	
		Kr
Egenkapital		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger: Jfr. tekst i byggebeskrivelse!

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 aksept-fristen. 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.

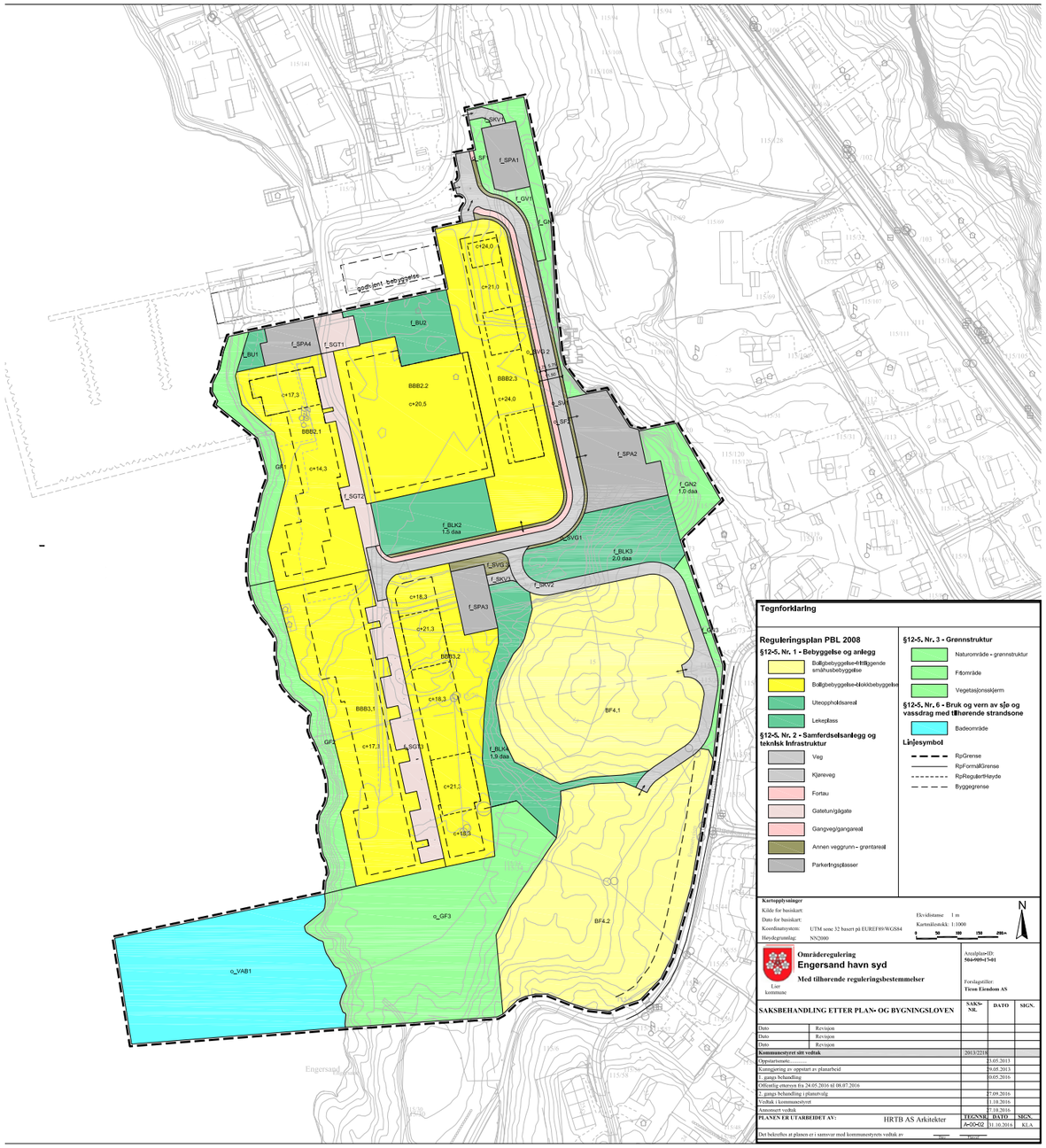
_____	_____	_____
Dato	Budgiverens underskrift	Budgiverens underskrift

Sendes til Meglerhuset & Partners Drammen AS. Kontoradr: Haugesgate 3, 3019 Drammen
Tlf.: 916 16 035. Epost: nw@partners.no. Budet er akseptert på vegne av selger,

For Ticon Engersand Havn 14 AS: Dato_____Sign:_____(jfr fullmakt)

Reguleringskart

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



Lier kommune

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 regulerte 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 èn 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 lydtrykknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal 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 ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 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_{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{Almax} 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 lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

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

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

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

§ 2-10. Geoteknikk

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

- Alle bygg i delområdene BBB2 og BBB3 skal pelefundamenteres 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 soldiagram 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 m^2 pr. boenhet, hvorav inntil 30 m^2 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 m^2 pr. enebolig.

e) Tomter for eneboliger skal ikke være under 600 m^2.

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.

Kontakt: Meglerhuset & Partners Drammen AS. Øystein Liverud, 918 84 174, ol@partners.no
www.engersandhavn.no