NORDVIK

Buskerudveien 145B

2 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Buskerudveien 145B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.03.2026









Nøkkelinformasjon

Meget delikat leilighet o/2 plan - Heis - Takterrasse - Garasje m/mulighet for lader - 2 sov - Sentralt v/elva

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**102 330,-**
Totalpris	**4 140 864,-**
Fellesgjeld	**48 534,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 101,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1917**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Buskerudveien 145b!

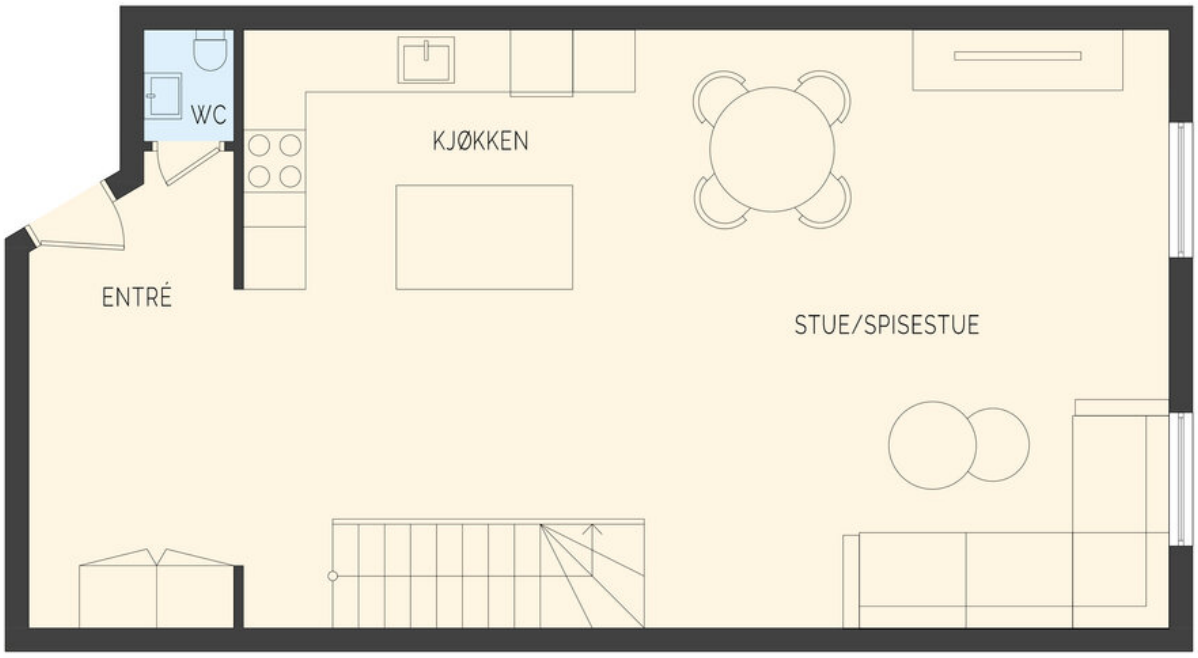
Dette er en strøken og meget delikat leilighet, betydelig påkostet i senere tid.
Leiligheten ligger i et eldre bygg med mye sjel og sjarm.
Sameiet ble betydelig renovert i 2005 og videre er både bad og kjøkken påkostet i senere tid.

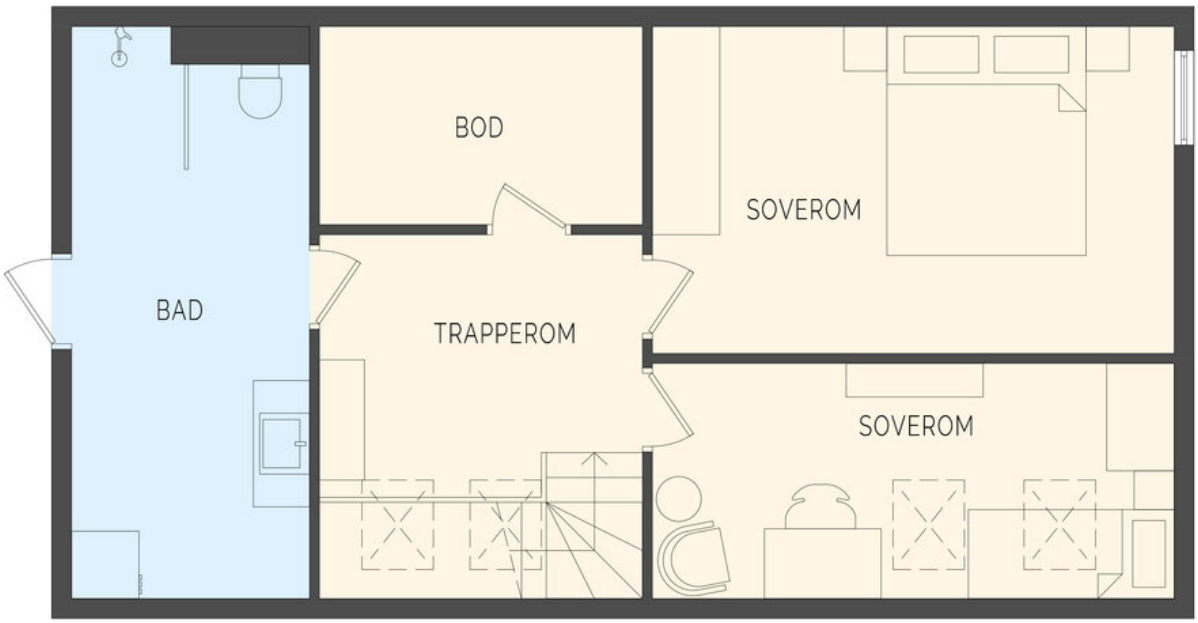
Leilighetens høydepunkter:
Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
Hovedetasje oppusset i 2024 med nytt kjøkken, gulv og lister
2 gode soverom
Delikat bad, oppusset i 2022
Separat toalettrom, oppusset i 2025
Solrik takterrasse
Heis
Garasje med mulighet elbillader via sameiet

Leiligheten ligger stille og fint til ved elva, men det er også kort vei til byen og pendlermuligheter. Kort gangavstand til skole og barnehager, samt en rekke butikktilbud.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm





4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm











































Nærområdet har en rekke fritidstilbud





Elvepromenaden ligger like ved

Aron/Drammen skisenter ligger på Åssiden, og er et meget ettertraktet sted for små og store



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0045/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Buskerudveien 145B, 3027 DRAMMEN
Gnr 117, bnr 150, snr 66 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Susanne Linnéa Gulliksrud Nordahl
Henrik Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
48 534,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 038 534,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
100 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 140 864,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 153 864,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1917

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 109 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 57 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, 2 soverom, bad, bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 21 kvm. Takterrasseparsell med adkomst fra felles oppgang

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen har egen avsatt og avgrenset takterasse som ifølge eier er tinglyst og tilhørende boligen. I tillegg medfølger garasjeplass merket nr 66, det gjøres oppmerksom på at det har vært en pågående sak med hjelp fra advokater vedrørende avvik mellom seksjonering og dagens bruk. Selger har benyttet seg av denne plassen i sin eiertid.

Sameiet har felles sykkelbod og smørebod.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt gulvareal på 54 kvadratmeter, hvor 52 kvm er målbart og 2 kvm er oppgitt å være ALH. Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder deler av bad med knevegg og røstet himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940. Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm som målbart gulvareal. Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH.

Solforhold
Leilighetens takterrasse har meget gode solforhold med sol gjennom hele dagen.
På uteområdet nede ved elva er det sol hele dagen, så

det er gode muligheter for å nyte gode sommerdager.

Innhold
3. etg.: Entré, toalettrom, stue, kjøkken
4. etg.: Gang, bad, 2 soverom og bod. Takterrasse.

Parkering i felles garasjekjeller.

Standard
3. etg.:
Entré: Velkommen hjem! Inn i leiligheten kommer man til en romslig hall med garderobeløsning som gir god plass for oppbevaring og yttertøy for å henge av seg yttertøy. Flisene på gulv i i gang er nye i 2025, samt ble stue/kjøkken pusset opp i 2024 med nye gulv og lister, samt nytt kjøkken.

Stue/kjøkken: Fra hall kommer man inn til en delikat åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter for både sofadel og spisegruppe. Sofadelen har fine detaljer med spilevegg som gir en lun følelse. Moderne kjøkken fra 2024, velutstyrt med godt med både skap- og benkeplass, glatte overflater og integrerte hvitevarer. Stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og fryser medfølger salget. Trappeadkomst opp til en tilbaketrukket boetasje.

Toalettrom: Praktisk toalettrom oppusset med nye fliser på gulv i 2025.

4. etg.:
Hall: Romslig hall med fine takvinduer og videre adkomst til 2 soverom, bad og garderobe/bod sammen.

Soverom: To fine soverom med god størrelse gir en god planløsning for små og store.
Rommene gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord og klesoppbevaring. Rommene har fine takvinkler og vindu, hvor hovedsoverommet har meget god takhøyde.

Bad: Leiligheten har et meget romslig og delikat baderom. Badet er oppusset med nye flis over eksisterende flis i 2022, og inneholder både dusjhjørne, toalett og vegghengt servantinnredning. Badet har varmekabler i gulv og downlights i tak. Opplegg for vaskemaskin.

Bod: Praktisk bod, som er ypperlig for oppbevaring av smått og stort.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller. Plassen er tilrettelagt for tilkobling av elbillader (må dekkes av hver enkelt beboer). Ved installasjon av elbillader må man tilknytte seg abonnementsløsning.

Sameiet er i gang med å nøste opp i parkeringsplasser, da de ikke samsvarer med bruk og seksjonering. Det må påregnes omrokkering om man kommer frem til at dette blir mest riktig, men pt. bruker denne enheten plass merket 66.

Modernisering og påkostninger
- Oppusset bad i 2022
- Skiftet takvinduer på soverom 2023
- Nytt kjøkken i 2024
- Nytt gulv og lister i 3. etasje i 2024
- Nye fliser på gang og toalett 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Edvardsen mur, puss & flis, Røine rørservice og Elmannelektro. Hele badet pusset opp høst 2022. Lagt flis på flis. Satt inn spotter.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Edvardsen mur, puss og flis. Det lagt ny membran opp på gamle fliser. Lagt ny slukmansjett skrudd ned med klemring. Mansjett på alle rørgjennomføringer med vann. Hjørnemansjett på alle innvendige og utvendige hjørner.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Skiftet takvinduer i 2018 og 2023, hhv av Trebo (2018) og Razmas 2023. Kjøkken totalrenovert i 2024, ny vifte med tydelig forbedring i avtrekk. Installert av Elmannelektro.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Antydning til sopp i silikon i dusjsone. Denne silikonen ble fjernet, tørket over 24 timer og lagt ny silikon.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Det er dokumentert skjeve gulv og vegger av takstmann. Dette er kjent i bygget fra tidligere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført arbeider som krever samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss
Sikringsskap : I Entre
Varmtvannstank : I kjøkkenbenk
Fordelerskap - rør : I entre

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong/terrasse: Noe slitt rekkverk, kledning på balkong.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Avløpsrør: Felles vedlikeholdsansvar

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger(stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og fryser).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv med tilhørende tv-benk

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 00 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Elektrisk oppvarming for øvrig

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 728 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 101,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 4 506,- (grunnpakke kabel-tv/internett, renovasjon, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold)

Renter felleslån 1 kr 214,-
Renter felleslån 2 kr 43,-

Avdrag felleslån 1 kr 112,-
Avdrag felleslån 2 kr 226,-

Kommunale avgifter
Kr 12 542,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 4 704,-
- Avløp kr 7 837,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 490 678
Som sekundærbolig: kr 5 962 711

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox og grunnpakke er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Phønix, orgnr. 995686651

Om sameiet
Sameiet Phønix består av 73 boliger og 1 næringslokale.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Utdrag fra styrets årsmelding i forbindelse med innkalling til årsmøtet 2025:
Saker som har vært under arbeid i 2024 er blant annet:
- Fremforhandlet ny avtale med Altibox
- Byttet skyvedører og takvinduer der det har vært nødvendig
- Ferdigstilte grøntområder rundt bygget
- Skiftet takrenner og nedløp
- Vasket garasjeanlegget
- Reparasjon av murveggene
- Reparert rist og boret hull for drenering v/kjøreport
- Impregnert teglstein
- Gjort tiltak for å hindre isdannelse på taket, spesielt hjørnet vest/syd.
- Byttet ståldør fra bodene v/ øvre garasjeplan og ut på baksiden.
- Malt vegger i kjøretunnel
- Innføring av IN-lån.
- Refinansiering av lånene våre.
- Arbeidet med årsmøtevedtak fra 2024 om p-plasser og boder.

Planlagte arbeider i 2025:
- Stoppe rust i armering og asfaltere på veien der det er betongdekke.
- Skifte takvinduer.
- Befaring av alle terrassedekker i midtseksjonen mot syd for å vurdere prioritert utskifting av membran og nytt dekke. Dette med bakgrunn i vinterens vannskader.
- Prosjektere nytt tak over deler av B.
- Male vegg ved parkeringsplass der boder er revet.
- Skifte takrenner og nedløp.
- Rive panelvegg på baksiden på midtseksjonen og male muren, dvs ikke erstatte panelen.
- Oppgradere bed og grøntområdet på baksiden med ny beplantning.
- Per har sagt opp som vaktmester og vi vurderer nye kandidater.
- Utført brannvernkontroll.
- HMS system er bestilt.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 48 534,-pr. 12.03.2026
Avdrag: Kr 0,-

Sparebanken Øst
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67.75
Saldo per 12.03.2026: 2 821 454
Andel av saldo: 39 869
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.11.2042)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sparebanken Øst
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 12.03.2026: 613 218
Andel av saldo: 8 665
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2028)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 242 060,-
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 395 000,-

Endelig regnskap og budsjett for 2025/2026 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet, men pleier å foreligge etter påske i forbindelse med innkalling til årsmøtet.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes årlig dugnad.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, se husordensreglene for nærmere bestemmelser om hundehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86477651

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 214 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidede fellesområder med grøntarealer i parkmessig utførelse, samt adkomst- og gangveier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leilighet med idyllisk og solrik beliggenhet nær Drammenselva på Åssiden, omgitt av vakker natur.

Dette er et rolig og etablert boområde, med kort avstand til skoler, butikker, og idrettsbane. Både barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand fra leiligheten, i tillegg til flere barnehager. Området er også sentralt beliggende til idretts- og fritidstilbud, med bl.a Åssiden idrettspark med tennishall, flerbrukshall, og 5 utendørs tennisbaner. Langs Drammenselva er det opparbeidet flott turvei/sykkelvei med flere ulike parkområder med flotte aktiviteter og hyggelig rekreasjon, bl.a Elveparken eller Gropa på Åssiden hvor man kan hygge seg med sandvolleyballbane, sandstrand, store gressarealer med fin beplantning, brygge, lekeplass, buldrevegg eller plaskedam/lagune for de aller minste å bade i. I tillegg ligger det en flott Tuftepark og aktivitetspark ved Ypsilon broa hvor man finner treningsapparater i tillegg til karuseller, huskestativ, glidebane, slakk line og romslig skaterpark m.m.

Området har god tilknytning til offentlig kommunikasjon via lokalbuss fra bussholdeplass like i nærheten. I tillegg er det gangavstand til ulike butikker som bl.a Coop Extra Vårveien og Meny Åssiden samt Kiwi XL med bl.a apotek og Mester Grønn m.m.

Om man liker turer i skog og mark, ligger Hamborgstrømskogen innenfor kort rekkevidde. Fra Neperudjordet går det en hyggelig turvei opp til blant annet Spiralen og Åspaviljongen. Deler av denne er belyst. Det er også muligheter for å gå på ski her på vinterstid. En annen fin vei opp i marka er fra Drammen skisenter. Drammen skisenter (Aron) ligger en kort kjøretur unna og er en fantastisk destinasjon vinter som sommer. Her er det skiheis og flotte bakker, og muligheter for skiskole. På sommerstid kan Drammen skisenter by på downhill sykling. Skiheisen kan også benyttes på sommeren, og hvis du vil kan du ta turen til Kjøsterudjuvet som er en spektakulær og spennende tur. For mer informasjon www.drammen skisenter.no.

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at det er kort vei til flere treningsmuligheter, herunder Akropolis treningssenter med treningsstudio og squash, tennishall finnes på Berskaug eller flotte fotballbaner ved Åssiden skole. Kort vei til blant annet Rush, som er et populært tilbud til små og store barn.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsakelig av næringsbygg, boligblokker og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til nærmeste bussholdeplass i Fiolveien. Her går lokalbussen inn til Drammen sentrum. For øvrig gode bussforbindelser fra Rosenkrantzgata. For pendleren er det viktig å nevne av NX1 VY express har stopp få minutter fra boligen (Åssiden VGS), med flere avganger i timen inn til blant annet Oslo. For mer detaljerte ruteopplysninger se www.brakar.no og www.vy.no. Nærmeste togstasjon finner du på Gulskogen, deretter Drammen togstasjon. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
De nærmeste barnehagene er Bekkevollen barnehage, Preg barnehager Åssiden og Åssiden barnehage. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Åssiden skole (1-7 kl.) og Kjøsterud skole (8-10 kl.) ligger i gangavstand fra boligen. Ca. 15 min gange til Åssiden videregående skole og ca. 6 min med bil til Akademiet Ypsilon vgs. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også universitet i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ombygging av eiendommen datert 04.01.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger, bevaringsområde, felles avkjørsel, frisiktsone og kjørevei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Relaterte planer i området:

- Reguleringsplan for Buskerudveien 137 og 139 gnr. 117, bnr. 150, 601, 602 og 607, datert 12.12.1989
- Områderegulering for travbanen - Berskaug, datert 14.06.2023

Regulering under arbeid:
- Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkrantzgata

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/117/150/66:
14.12.1926 - Dokumentnr: 900349 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Eldre servitutt - ikke innhentet eller tolket.

29.05.1947 - Dokumentnr: 101177 - Vilkår i kjøpekontrakt
Eldre servitutt - ikke innhentet eller tolket.

23.06.1948 - Dokumentnr: 101513 - Bestemmelse om vannledn. gjennom riksveien
Eldre servitutt - ikke innhentet eller tolket.

06.06.1950 - Dokumentnr: 101578 - Skjønn

06.06.1950 - Dokumentnr: 101579 - Erklæring/avtale overleveringsforr. vedr. ledninger for Drammen E-verk

22.04.1966 - Dokumentnr: 496 - Bestemmelse om bebyggelse

04.01.1983 - Dokumentnr: 12 - Erklæring/avtale overenskomst med Drammen E-verk om elektrokjel for spillkrafleveranser m.v.

01.04.1985 - Dokumentnr: 2961 - Erklæring/avtale overenskomst med Drammen E-verk om endring av høyspent overføringsanlegg på d.e. og bnr. 309

09.07.1990 - Dokumentnr: 6567 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.. Kan ikke avlyses uten samt. fra Drammen ingeniørvesen.

14.09.1990 - Dokumentnr: 8580 - Erklæring/avtale
Overenskomst mellom d.e. og Drammen energiverk vedr. plassering av transformatoranlegg m.v..

02.07.1998 - Dokumentnr: 10299 - Bestemmelse om veg
Gjensidig vegrett mfl. bestemmelser
Bestemmelser om etablering av parkeringsplasser.

02.07.1998 - Dokumentnr: 10300 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:833

17.06.2004 - Dokumentnr: 11176 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:811
gnr 117 bnr 150 anlegger og bekoster en trapp for å lette adkomsten mellom garasjenivå og inngangene

17.06.2004 - Dokumentnr: 11176 - Bestemmelse om bebyggelse
Adkomstveien til borettslagets garasjeanlegg skal være fremkommelig i byggeperidoen
Vedlikehold av veien til garasjene deles mellom gnr 17 bnr 150 og gnr 117 bnr 811

14.04.2005 - Dokumentnr: 6394 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

06.04.2006 - Dokumentnr: 190934 - Best. om vann/kloakkledn.
Drift og vedlikehold av pumpehus med tilhørende utstyr beliggende på Berskog

29.03.1995 - Dokumentnr: 4372 - Målebrev
Areal 7219m2

14.04.2005 - Dokumentnr: 6394 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 181/13442
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

17.06.2004 - Dokumentnr: 11176 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:811
Bestemmelse om oppføring av garasjer under terrengnivå

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom kommunens kulturminne. Bygningen er registrert med høy bevaringsverdi - Klasse B.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av

aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 606,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt interiørveiledning Inspo kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg interiørveiledning Inspo kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 369,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2026

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Buskerudveien 145B

Nabolaget Travkroa - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Drammen	6 min
Ingeniør Rybergs Gate 114	9 min

Offentlig transport

Sølfast Linje 5	2 min 0.2 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

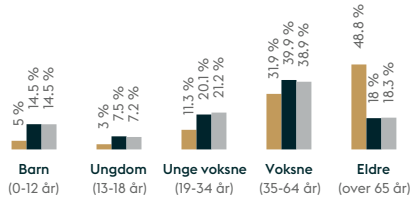
Barnehager

Bekkevollen sprelloppbarnehage... 101 barn	6 min 0.5 km
Preg barnehager Åssiden (1-5 å... 31 barn	8 min 0.7 km
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Åssiden	9 min
Kiwi XI Ligosenteret	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Travkroa	905	583
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Berskaug Idrettspark	7 min
Bergskaug idrettsanlegg, gress...	9 min
Family Sports Club Akropolis Å...	5 min
SATS Åssiden	5 min

«Pent, rolig område med fin nærhet til Drammenselva. Flotte sykkel- og spaserveier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Buskerudveien 145 B 3027 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1917
BRA:	109 m^2
BRA-i:	109 m^2
Rapportdato:	10.3.2026 (Gyldig til 10.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	1	0	1

Supertakst

GNR: 117 BNR: 150 SNR: 66

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Buskerudveien 145 B
3027 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40824

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Noe slitt rekkverk, kledning på balkong.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Felles vedlikeholdsansvar

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er kun forelagt godkjente tegninger i 3 etg fra kommunens arkiver. Eventuelle ulovlige bruksendringer i 4 etg kan derfor ikke kontrolleres.
Vegg mot kjøkken er senere revet i.h.t godkjente tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2026

Rapportdato
10.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Edvardsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Susanne Linnéa Gulliksrud Nordahl**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2020
Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.

5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Buskerudveien 145 B, 3027 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**117**	Bruksnr:	**150**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**66**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**		
Byggeår:	**1917** - Gården ble bygget om til leiligheter i 2006 iflg eier. Gjeldende TEK 97.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 3 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligen : 4
Loft : Nei
Kjeller : Nei
Eksterne boder : Nei
Balkong - terasse : Dedikert takterasse tilhørende bolig.
Garasje : Tilhørende parkeringsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Nei, men tilførsel er lagt frem. Må tilknyttes ladeboks for anvendelse.
Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I Entre
Varmtvannstank : I kjøkkenbenk
Fordelerskap - rør : I entre

Fredet : Nei
Kulturminne : Kategorisert som Høy bevaringsverdi klasse B.

Kommentar til kulturminneverdig bolig :
I.h.t til kommunens lokale verneliste m.h.t kulturminner er boligen kategorisert som verneverdig. Dette gjelder særlig m.h.t endringer av fasade-uttrykk, utvidelser, utskifting av vinduer og dører ol. Hvilke restriksjoner som konkret foreligger m.h.t endringer av boligen kan fås ved henvendelse til plan- og bygningsetaten i kommunen. Eventuelle endringer er søknadspliktig.

I følge Sameiets siste protokoll av 29.04.25 er det planlagt etablering av rekkverk i trappeoppgang til takterasse.

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :
Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Vesentlig oppgradert" :
Boligen fremstår som vesentlig oppgradert og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Relativt få avvik er avdekket men noe vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :
Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Oppussing av bad utført i 2022	Ja
2024	Ny varmtvannstank installert	Nei
2019	Takvinduer i trapperom ble skiftet ut i 2019. Takvindu på soverom 2 ble skiftet ut i 2023	Nei
2024	Nytt IKEA-kjøkken installert	Nei

2021	I perioden 2021 - 2025 Oppgradering / maling av diverse overflater som gulv, vegger og himling. Se overflater andre rom.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Entre, WC, Kjøkken / Stue	**0** Romfordeling: Ingen	**0**	**21**
4. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Trapperom, Bad og 2 x Soverom og bod	**0** Romfordeling: Ingen	**0**	**0**
Totalt m²	**109**	**109**	**0**	**0**	**21**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	54	52	2
Totalt m²	**54**	**52**	**2**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Oppgitt terrassereareal (TBA) 3 etg gjelder takterassen. Takterassens ankomst er via oppgang A via heis og ikke direkte fra bolig.

Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet 2 etg med knevegg og røstet himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940.
Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm på hver side som målbart gulvareal.
Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterasse bestående av adskilte båser tilhørende spesifikke boenheter. Rekkverk i trevirke	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket og kledning er noe generelt slitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe vedlikehold kan påregnes innen nær fremtid.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvinduer i Trapperom ble skiftet ut i 2019. Takvindu i ett av soverommene ble skiftet ut i 2023 i regi av sameiet. Utførende : Trebo AS og Razmas Bygg.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Ifølge eier er det noe trekk fra vinduer i 3 etg. Vedlikehold / utbedringssansvaret ligger som et felles ansvar i sameie. Det er derfor ikke vurdert / satt TG på dette avviket.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Funksjonstest ventilator

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved kjøleskap :
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : IKEA / 2024
Fronter : Malte slette
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Micro : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kjøleskap Integrert i høyskap.
Fryseskap intergrert i høyskap.

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til felles ventilasjonsanlegg i boligkomplekset.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er kun forelagt godkjente tegninger i 3 etg fra kommunens arkiver. Eventuelle ulovlige bruksendringer i 4 etg kan derfor ikke kontrolleres. Vegg mot kjøkken er senere revet i.h.t godkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest foreligger datert 04.01.2006	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	**TG-IU**

Grunnet skjult avløpsanlegg som dessuten ligger under felles vedlikeholdsansvar i sameiet er ikke avløpsanlegget sjekket med unntak av sluk.

6.6 Vannledninger



Rørskap

Type anlegg	Rør i rør system

Rør i rør - system i plast MED fordelerskap

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Arbeider er utført etter opprinnelig byggeår med ukjent eksakt når.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er plassert i : Entre

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er i følge eier utført følgende dokumenterte el-arbeider etter byggår i :
Gjelder : Div. stikk og lys i forbindelse med bad- og kjøkkenoppgradering.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.
Tilgjengelighet : Nåværende eiers FDV forelagt i forbindelse med befaring :
Samsvarserklæring er datert : 23.11.22

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Gulvvarme : På bad
Varmepumpe : Nei
Peis : Nei
El-ovn : Ja
Radiatorer : Nei

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
ca 90 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-0**

Det er installert vannføler for automatisk avstenging ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder.

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra år :
Kanaltilførsel : Kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom.
Type anlegg er felles og derav ukjent og ikke inspisert

Det er oppmontert mekaniske ventiler i yttervegg på soverom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Våtrom



Bad



Inventar



Fall til sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malt betong Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble i følge eier vesentlig oppgradert i november 2022. Arbeider er utført av Edvardsen Mur, Puss og Flis (Sentral godkjenning)

Alle fliser er lagt på gamle fliser.
Gamle fliser er smurt inn med Mapai Eco Prime Grip primer.
Det er lagt Mapai Duk 140 sammen med Mappeguard WP Adhesive på alle gulv og vegger, oppå gamle fliser.
Det er lagt på et ekstra lag membran på gulvet.
Det ble lagt ny slukmansjett skrudd ned i sluket med klemring.
Mansjett på alle rørgjennomføringer med vann.
Det er satt på hjørnemansjetter på alle innvendige og utvendige hjørner.
Produktene som er brukt er fra Mapai, Produkt serie Mapeguard 140.

Sintef teknisk godkjenning TG 20575 er fremlagt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fall til sluk er mål til : 35mm +

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Sluk

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjnisje med glassvegg
Toalett : Gulvmontert
Vaskesøyle : Ja

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.
Annet spesifiser :

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommets avtrekk er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring men ikke i ideel avstand fra Bruksvannsone / dusjsone. Sted : I bod, fordi ideelt område er mot tilstøtende eierseksjon / yttervegg. Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0). Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Se beskrivelse av arbeider etter byggeår	

6.11 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 3 etasje : 2,45m

Takhøyde i 4 etasje : Fra 1,56 - 4,05m (Skråhimling)

3 ETG :

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Laminat 2024
Vegger : Malt 2021
Himling : Malt 2021

GANG / ENTRE :
Gulv : Flis i 2025
Vegger : Malt 2021
Himling : Malt 2021

WC :
Gulv : Flis i 2025
Vegger : Malt 2025
Himling : Malt 2025

4 ETG :

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malt 2021
Himling : Malt 2021

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malt 2021
Himling : Malt 2021

TRAPPEROM :
Gulv : Parkett
Vegger : Malt 2021
Himling : Malt 2021

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.12 Radon :

Beskrivelse
Radonforekomster sjekkes ikke for boenheter fra 3 etg. og oppover.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Buskerudveien 145B, 3027 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Susanne Linnéa Gulliksrud Nordahl, Henrik Edvardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikring via sameiet
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvardsen mur, puss & flis, Røine rørservice og Elmannelektro. Hele badet pusset opp høst 2022. Lagt flis på flis. Satt inn spotter.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvardsen mur, puss og flis. Det lagt ny membran opp på gamle fliser. Lagt ny slukmansjett skrudd ned med klemring. Mansjett på alle rørgjennomføringer med vann. Hjørnemansjett på alle innvendige og utvendige hjørner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takvinduer i 2018 og 2023, hhv av Trebo (2018) og Razmas 2023. Kjøkken totalrenovert i 2024, ny vifte med tydelig forbedring i avtrekk. Installert av Elmannelektro.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Antydning til sopp i silikon i dusjsone. Denne silikonen ble fjernet, tørket over 24 timer og lagt ny silikon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er dokumentert skjeve gulv og vegger av takstmann. Dette er kjent i bygget fra tidligere.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0045/26



Adresse **Buskerudveien 145B, 3027 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267965**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20190248**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **66**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 652 kWh**



Buskerudveien 145B, 3027 DRAMMEN

Detaljering

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

Buskerudveien 145B, 3027 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SAMEIET PHØNIX

Vedtatt på årsmøte
den 29.04.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Phønix og har gårdsnummer 117 og bruksnummer 150 i Drammen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.2005.

Sameiet består av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Det er tillatt med korttidsleie inntil 60 døgn i året.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Ved utleie av sin seksjon belastes seksjonseier kr 12.000,- i innflytningsgebyr som et engangsbeløp. Innflytningsgebyr gjelder bare nye seksjonseiere etter endringen av vedtektene 21. mai 2019.
Ved eierskifte må det innbetales et gebyr til eierskifteavdelingen hos forrettningsfører.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alle installasjoner og gjenstander man selv bringer inn i bruksenheten, herunder på terrasser som tilhører bruksenheten. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe eller boblebad på terrassene.

Sameiet vil leggeforholdne til rette for at det kan legges opp til el-bil ladning på den enkelte parkeringsplass. Dette innebærer Sameiets ansvar praktisk og økonomisk knyttes til etablering av elektrisk tilkobling system hvor den enkelte seksjonseier kan knytte seg til for egen regning og belastes for eget strømforbruk.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som

for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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 hele seksjonen, inkl. terrasser 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) skillevegger, rekkverk, listverk, 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 innvendig

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 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. 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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle

vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

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

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomite med minst 2 personer

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på 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, 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 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 etter første ledd 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.

7.12. 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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges separat. Styret skal ha tilsammen fire eller flere styremedlemmer. Det etterstrebes kjønnsbalanse.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

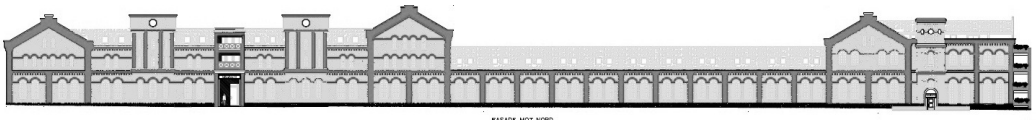
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BUSKERUDVEIEN 145

Erstatter tidligere husordensregler og gjelder
for Sameiet Buskerudveien 145.

Husordensreglene er et ledd i målsettingen om et sameie der beboerne trives og føler seg trygge og ivaretatt. Disse reglene inngår også i styrets risikovurderinger i forbindelse med helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS).

Garasjene

Garasjen er godkjent som garasje og ikke lagerplass. I garasjen er det kun tillatt å hensette motorkjøretøy, dekk til eget kjøretøy og ellers begrenset oppbevaring av ikke brennbare materialer. Sykler, mopeder og motorsykler kan plasseres på egen garasjeplass.

Ved brudd på disse reglene vil styret, etter en dialog med beboeren, om nødvendig anmode skriftlig om fjerning av gjenstander som ikke er tillatt lagret, samt sette en dato for fjerningen. Dersom dette ikke etterkommes, vil styret sørge for bort kjøring for eiers kostnad.
Er du i tvil om hva og hvor du kan lagre, ta kontakt med styret.

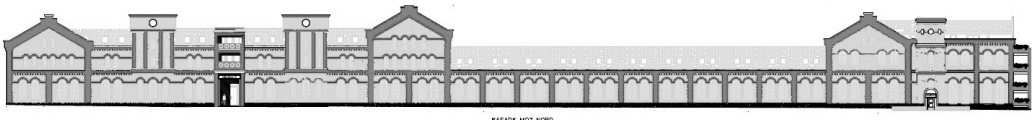
Det er ikke anledning til å foreta reparasjoner eller annet vedlikehold i garasjen som kan medføre skade eller forurensning. Det er ikke lov til å benytte ildsfarlige eller eksplosive varer.

Alle seksjonene har parkeringsplass i garasjene. Det oppfordres til å benytte disse for å lette transport og tilgjengelige til inngangene A og B. Styret vil vurdere egen markering av plasser for av- og pålessing foran hovedinngangene.

Sykkelboden og sykkelstativ

skal brukes til hensetning av sykler. Sykler og andre gjenstander skal ikke plasseres i gangene. Gjenstander må ikke sperre fluktveier, plasseres foran innblåsingsvifte som skal trykksette gangene ved brann, eller hindre branndørene å lukkes automatisk ved brannalarm. Likeledes må renholder ikke hindres i å utføre renholdet.

I sykkelboden oppbevares sykler i det innerste rommet, mens ski kan plasseres i de to ytterste rommene.



Egne terrasser
Bruk av kullgriller er ikke tillatt. Det tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill på egen veranda under forutsetning at dette ikke er til sjenanse for naboer. Oppbevaring av gassbeholdere er ikke tillatt i egen utebod, sykkelboden eller i garasjen.
Inne i leiligheten kan man ha maks 12 kg gass. Tom gassbeholder skal regnes som full og inngår i de 12 kiloene. Slanger og pakninger må sjekkes nøye, og alltid når apparatet har stått ubrukt en stund. Erstatningsansvar ved skade faller på brukeren. Er du i tvil om denne type skade dekkes av ditt forsikringsselskap, bør du sjekke dette.
Det må utvises stor forsiktighet ved bruk av gass.

Festing av antenner, markiser, innglassing av verandaer og liknende kan ikke utføres uten skriftlig godkjennelse fra styret. Med bakgrunn i bygningens historikk omkring vannskader og usikkerhet om bygningens bæreevne er det ikke tillatt å sette opp Jacuzzi på terrassene.
Varmepumper er ikke tillatt.

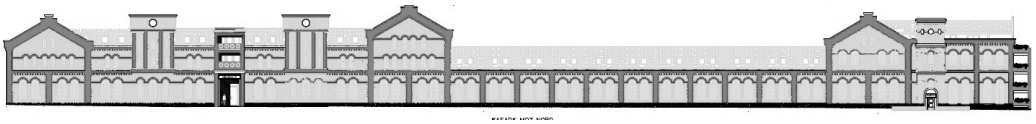
Avfall
Matavfall, plast, glass, pair og restavfall skal legges i respektive kontainere. Matavfall og restavfall skal pakkes inn.
Alt annet avfall må beboer selv leveres til offentlige avfallsplass.
Plassering av avfallsposer utenfor egen inngangsdør er selvfølgelig ikke tillatt.

Branngaten
Veien bak bygningen er en branngate og skal være tilgjengelig. Bommen satt opp for å hindre uønsket ferdsel og parkering. Dersom ordningen blir misbrukt, kan styret vedta at bommen stenges med lås.

Fellesareal
Alle har rett til å bruke sameiets fellesområde på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Alle må ta hensyn til og vise respekt for hverandre og hverandres eiendeler. Alle har et ansvar for å rydde rundt seg.

Røyking
Det må ikke røykes i gangene og garasjen.
Ved røyking på egne terrasser skal det tas hensyn til naboer.

Hund
Hund skal føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med plastpose.
Ekskrementer skal fjernes og legges innpakket i søppelcontainer.
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.



Ytterdører og skilting
Alle inngangs- og mellomdører fra garasjene skal være låst. Alle har et ansvar for ikke å slippe inn uvedkommende.
Beboer er ansvarlig for at navn skal være synlig lesbart, på ringeklokke eller ved eget skilt, ved egen inngangsdør.
Beboer er ansvarlig for skilting av postkasse se standard i Sameiets Intranett.
Sameiet besørger skilting av utvendig ringeklokke system.

Støy
Lyd fra musikk, TV og selskapelighet el.lign. kan være til plage for naboene, særlig om sommeren når man lar vinduene stå åpne, eller når man oppholder seg på verandaene. Alle må vises vanlig hensynsfullhet og dempe musikk og støy utover kvelden. Barn skal sove og folk skal på jobb dagen etter. En god regel er å gi naboene beskjed før eventuelle selskaper som kan skape forstyrrelser. Det gis følgende regler:

Sjenerende støy må ikke forekomme før kl. 0800 og ikke etter kl. 2230 på hverdager, samt etter kl. 2400 på lørdager.

Om alminnelig fred på helligdager vises til Lov om helligdager og helligdagsfred

Beboerne er selv ansvarlig for indre vedlikehold i leiligheten. Følgende regler gjelder for støyende snekkerarbeid og boring i betong:

Slikt arbeid er kun tillatt i tidsrommet mandag - fredag kl. 0800 – 2000, lørdag kl. 0900 - 1600
På søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Dersom beboer etter gjentagende brudd på husordensreglene ikke etterkommer skriftlig henstilling fra styret om å rette seg etter disse, kan dette føre til salgspålegg.

Alle seksjonseiere og eventuelle leietakere plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene.

Styret september 2018

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Phønix

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Buskerudveien.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Trygg rømningsvei fra leiligheter i B-oppgangen
- 5.2 Universell utforming: Heis til takterrassene i A-oppgangen
- 5.3 Kartlegging og tilrettelegging av parkeringsplasser og boder
- 5.4 Rekkverk i trappa opp til takterrassene
- 5.5 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 1
- 5.6 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 2
- 5.7 Orienteringssak, status årsmøtevedtak 2024

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslår å øke honoraret for styreperioden 2024-2025 med kr. 10000,-

Dette kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 190000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 190000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Trygg rømningsvei fra leiligheter i B-oppgangen

Bakgrunn:
I 2. etasje i B-oppgangen er vinduene små og kun delvis åpningsbare. Dette utgjør en alvorlig risiko i en brannsituasjon, spesielt for rullestolbrukere som ikke har mulighet til å bruke trapp eller klatre ut.

Forslag til vedtak: Sameiet vurderer utskifting av minst ett vindu i aktuell leilighet til en løsning som gir full rømningsmulighet.
Det tas kontakt med Byantikvaren i Drammen for å få godkjenning og se på mulige tilskudd fra Riksantikvaren (riksantikvaren.no).
Dersom det planlegges generell vindusutskiftning mot Buskerudveien, bes dette hensynet inkluderes i vurderingen.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak:** Styret og forslagsstiller sjekker ut rammebetingelsene i forhold til juridiske og økonomiske forhold, og eventuelle begrensninger knyttet til generelt å bytte ut vinduene mot Buskerudveien og spesielt å inkludere rømningsmuligheter.

5.2 Universell utforming: Heis til takterrassene i A-oppgangen

Bakgrunn:
Takterrassene i A-oppgangen er i dag ikke tilgjengelige for beboere med bevegelsesutfordringer. For å skape et inkluderende bomiljø bør vi vurdere løsninger som gir alle tilgang.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og tekniske vurderinger for heis eller trappeheis/plattform.
Det søkes om støtte fra NAV Hjelpemiddelsentral, Husbanken og relevante kulturminnefond.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak:** Styret og forslagsstiller sjekker ut juridiske, tekniske og økonomiske forhold knyttet til tiltaket.

5.3 Kartlegging og tilrettelegging av parkeringsplasser og boder

Bakgrunn:
Det er viktig at vi får full oversikt over eierskap og bruk av parkeringsplasser og boder. Dette er viktig for å sikre god tilrettelegging.

Forslag til vedtak: Kartleggingen fullføres innen høsten 2025.
Minst to HC-parkeringsplasser etableres (mål: 4,5 x 6 meter), og én av disse kan reserveres ved dokumentert behov.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak:** Styret vurderer dette når den pågående juridiske prosessen er avsluttet.

5.4 Rekkverk i trappa opp til takterrassene

Innmeldt sak: Ønskelig med rekkverk i trappeoppgang til takterrasse.

Forslag til vedtak: Styret sjekker muligheten for å sette opp rekkverk til takterrassen, for å få en trygg adgang for alle.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak:** Styret sjekker muligheten for å sette opp rekkverk til takterrassen.

5.5 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 1

Setningen om forbud mot korttidsutleie i punkt 2.3 tas ut.

Dette reguleres i dag av eierseksjonloven paragraf 24 syvende ledd, som tillater korttidsutleie.

Forslag til vedtak: Setningen "Det er ikke tillatt med korttidsutleie" i vedtektenes punkt 2.3 tas ut.

Styrets innstilling: **Styrets vedtak:** Setningen "Det er ikke tillatt med korttidsutleie" i vedtektenes punkt 2.3 erstattes med *"Det er tillatt med korttidsutleie inntil 60 døgn i året".*

5.6 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 2

I vedtektenes punkt 2.3, siste ledd står det i dag:

"For sitt arbeid med eierskifte krever sameiet et
gebyr på kr.5.000 av den seksjonseier som selger sin seksjon."
Dette bør endres, da bestemmelsen ikke praktiseres og oppfattes i dag urimelig.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 2.3 siste ledd endres til "Ved eierskifte må det innbetales
et gebyr til eierskifteavdelingen hos forretningsfører".

Styrets innstilling: **Styrets vedtak:** Siste setning i vedtektenes 2.3 erstattes med: "Ved eierskifte må det innbetales
et gebyr til eierskifteavdelingen hos forretningsfører"

5.7 Orienteringssak, status årsmøtevedtak 2024

Status for vedtak 5.2 fra årsmøtet 29.04.2024, der styret ble pålagt '*å rydde opp i eventuell ulovlig bruk av sameiets fellesarealer til privat parkering og boder'.*

Styret har innhentet dokumentasjon og opprettet dialog med de beboere dette vedtaket gjelder. Prosessen med bodene er nesten i mål, med unntak av én. Når det gjelder parkeringsplassene så er styret i dialog med advokat, og får juridisk bistand.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten A Hansen
Styremedlem, Ola Fuglesteg
Styremedlem, Rune Nielsen
Styremedlem, Ellen Synøve Skimmeland
Varamedlem, Kristin Andreassen
Varamedlem, Per Torgeir Waage

6.1 Valg av leder

Morten A. Hansen er på valg, stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Morten A. Hansen velges til styreleder for to år, til årsmøtet 2027.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Morten A. Hansen velges som styreleder til årsmøtet 2027

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Per Torgeir Waage er på valg, stiller til gjenvalg.
Kristin Andreassen er på valg, stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Per Torgeir Waage velges som varamedlem for to år, til årsmøtet 2027
Kristin Andreassen velges som varamedlem for ett år, til årsmøtet 2026

Styrets innstilling: Styrets innstilling 1: Per Torgeir Waage velges som varamedlem til årsmøtet 2027.

Styrets innstilling 2: Kristin Andreassen velges som varamedlem til årsmøtet 2026.

6.3 Valg av valgkomite

Svein- Roger Viik er på valg, stiller til gjenvalg.
Christer Ellefsen er på valg, stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: **Forslag:**

Svein-Roger Viik velges til medlem av valgkomiteen for ett år.
Christer Ellefsen velges til medlem av valgkomiteen for ett år.

Styrets innstilling: **Styrets innstilling:**

Svein- Roger Viik velges til medlem av valgkomiteen for ett år
Christer Ellefsen velges til medlem av valgkomiteen for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**707 597**	**742 156**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	242 060	201 322
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-196 078	-235 881
B. Endring arbeidskapital	**45 982**	**-34 559**
C. Arbeidskapital	**753 579**	**707 597**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	883 011	788 551
Kortsiktiggjeld	-129 433	-80 955
C Arbeidskapital	**753 579**	**707 597**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Phønix

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 335 697	4 195 666	4 316 420	4 535 723
Sum leieinntekt		**4 335 697**	**4 195 666**	**4 316 420**	**4 535 723**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	32 200	97 289	0	0
Sum annen inntekt		**32 200**	**97 289**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 367 897**	**4 292 955**	**4 316 420**	**4 535 723**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 380	24 675	25 380	25 380
Styrehonorar	3	180 000	175 000	180 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		245 038	243 572	245 000	217 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	587 587	474 686	466 000	589 000
Kommunale avgifter/renovasjon		271 560	231 958	267 000	312 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 625	2 531	500	1 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	34 358	52 659	24 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 653 508	1 849 595	1 517 500	1 390 000
Revisjonshonorar		7 519	16 194	12 500	16 000
Forretningsførerhonorar		110 670	104 707	110 000	115 000
Andre honorar	8	8 675	9 296	11 000	11 500
Kontorkostnad		99	13 086	8 000	7 500
TV/bredbånd		333 653	275 064	350 000	371 500
Kontingenter og gaver		5 535	13 740	9 900	8 100
Forsikringer		375 114	344 654	431 250	548 000
Andre kostnader	9	17 410	15 836	18 500	20 500
Sum kostnad		**3 859 731**	**3 847 251**	**3 676 530**	**3 851 080**
Driftsresultat		**508 167**	**445 704**	**639 890**	**684 643**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 870	70 342	45 000	33 940
Rentekostnad		336 976	314 724	320 270	323 583
Netto finansposter		**266 106**	**244 382**	**275 270**	**289 643**
Årsresultat		**242 060**	**201 322**	**364 620**	**395 000**
Overført sameiekapital		242 060	201 322	0	0
SUM OVERFØRINGER		**242 060**	**201 322**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Phønix

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 706	4 531
Andre kortsiktige fordringer		31 487	4 572
Forskuddsbetalte kostnader		238 198	140 132
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		605 620	639 316
Sum omløpsmidler		**883 011**	**788 551**
SUM EIENDELER		**883 011**	**788 551**

Balanse 2024 Sameiet Phønix

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 134 734	-3 376 794
Sum opptjent egenkapital		**-3 134 734**	**-3 376 794**
Sum egenkapital	**10**	**-3 134 734**	**-3 376 794**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 888 313	4 084 391
Sum langsiktig gjeld		**3 888 313**	**4 084 391**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 234	0
Leverandørgjeld		55 210	32 000
Påløpne renter		4 430	6 749
Annen kortsiktig gjeld		50 558	42 206
Sum kortsiktig gjeld		**129 433**	**80 955**
Sum gjeld		**4 017 746**	**4 165 346**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**883 011**	**788 551**

Sted:_____ Dato:_____

Morten A Hansen
Styreleder

Rune Nielsen
Styremedlem

Ellen Synøve Skimmeland
Styremedlem

Ola Fuglesteg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 742 392	3 733 512
3615 Boder	10 250	4 500
3618 Elbil lading	41 294	50 569
3650 Innkrevde felleskostn. renter	312 050	224 680
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	229 711	182 405
Sum	**4 335 697**	**4 195 666**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	27 480	1 200
3999 Andre inntekter	4 720	96 089
Sum	**32 200**	**97 289**

Konto 3990 Elektrisk takvindu.
Konto 3999 Elaway

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	175 000
Sum	**205 380**	**199 675**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	209 761	153 000
6340 Heisalarm	2 436	0
6341 Brannalarm	33 389	0
6360 Annet renhold	27 250	56 250
6361 Fast renhold	149 850	167 682
6364 Matteleie	58 810	40 962
6390 Andre driftskostnader	946	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	49 750	53 050
6392 Containerleie/tømming	3 345	3 372
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	52 051	370
Sum	**587 587**	**474 686**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Domeneshop/Epost i Bonabo	3 625	2 531
Sum	**3 625**	**2 531**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	10 231	8 608
6525 IT utstyr	759	0
6540 Inventar	2 778	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 341	1 980
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 792	15 415
6552 Driftsmateriell	3 458	26 656
Sum	**34 358**	**52 659**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	181 191	1 387 170
6602 Vedlikehold VVS	48 567	47 576
6603 Vedlikehold elektro	63 692	23 009
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	38 500
6611 Vedlikehold heiser	93 841	49 829
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 388	134 452
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	74 463	18 933
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	42 266
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	12 600	42 342
6643 Glassarbeid/Vindu	285 055	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	53 384	0
6648 Vedlikehold dører og porter	814 379	12 343
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 779	12 335
6665 Drift VVS	0	30 840
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 170	0
Sum	**1 653 508**	**1 849 595**

Konto 6601 Konnerud blikk impreg.søyler,div. vannskade gulv, verandadør,div.
Konto 6643 montering nye vinduer.
Konto 6648 Utskifting skyvedører terrasser,div.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 675	3 517
6720 Juridisk honorar	0	4 038
6730 Teknisk honorar	0	1 741
Sum	**8 675**	**9 296**

Konto 6714 Etableringsgeb. lån, viderefakturering.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 068	6 085
7719 Møter, div. styret	7 433	3 102
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 094	1 500
7770 Betalingskostnader	1 136	1 874
7771 Andre gebyrer	0	354
7773 Omkostninger innkreving	2 678	437
7790 Andre kostnader	0	2 500
7792 Øredifferanse	0	-19
7795 Husleietap	2	3
Sum	**17 410**	**15 836**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 376 794	242 060	-3 134 734
Sum opptjent egenkapital	**-3 376 794**	**242 060**	**-3 134 734**
Sum egenkapital	**-3 376 794**	**242 060**	**-3 134 734**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SPAREBANKEN ØST**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**SPAREBANKEN ØST**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	**22238838766**	**94937037419**	**94937041238**	**22238838774**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022	2024
Rentesats:	6.95 %	7.95 %	7.95 %	6.95 %
Betingelser:	Flytende rente			Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	26.11.2024	26.11.2024	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	3 044 777	3 472 340	3 500 000	866 731
Lånesaldo 01.01:	0	3 088 795	995 596	0
Avdrag i perioden:	7 397	3 088 795	995 596	15 798
Opptak i perioden:	3 044 777	0	0	866 731
Lånesaldo 31.12:	**3 037 380**	**0**	**0**	**850 933**
Saldo 5 år frem i tid:	2 519 577	0	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238838766	1	65 723	65 723
	1	65 496	65 496
	1	59 811	59 811
	2	57 309	114 618
	1	52 988	52 988
	1	51 624	51 624
	1	50 259	50 259
	1	46 620	46 620
	4	45 711	182 844
	4	45 483	181 932
	2	45 256	90 512
	1	45 029	45 029
	1	44 801	44 801
	4	44 574	178 296
	1	44 346	44 346
	1	43 437	43 437
	3	42 527	127 581
	3	42 072	126 216
	1	41 162	41 162
	2	40 935	81 870
	3	40 708	122 124
	1	40 253	40 253
	1	40 025	40 025
	2	39 571	79 142
	2	39 343	78 686
	1	39 116	39 116
	1	38 888	38 888
	1	38 433	38 433
	1	37 979	37 979
	1	37 296	37 296
	2	37 069	74 138

Langsiktig gjeld

	1	36 842	36 842
	1	36 614	36 614
	1	36 387	36 387
	2	36 159	72 318
	1	35 704	35 704
	4	35 477	141 908
	1	35 022	35 022
	1	34 795	34 795
	2	33 203	66 406
	1	32 521	32 521
	1	31 611	31 611
	2	31 384	62 768
	2	31 156	62 312
	1	30 929	30 929
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238838774	1	18 413	18 413
	1	18 349	18 349
	1	16 756	16 756
	2	16 055	32 110
	1	14 845	14 845
	1	14 463	14 463
	1	14 080	14 080
	1	13 061	13 061
	4	12 806	51 224
	4	12 742	50 968
	2	12 679	25 358
	1	12 615	12 615
	1	12 551	12 551
	4	12 487	49 948
	1	12 424	12 424
	1	12 169	12 169
	3	11 914	35 742
	3	11 787	35 361
	1	11 532	11 532
	2	11 468	22 936
	3	11 404	34 212
	1	11 277	11 277
	1	11 213	11 213
	2	11 086	22 172
	2	11 022	22 044
	1	10 958	10 958
	1	10 895	10 895
	1	10 767	10 767
	1	10 640	10 640
	1	10 449	10 449
	2	10 385	20 770
	1	10 321	10 321
	1	10 258	10 258
	1	10 194	10 194
	2	10 130	20 260
	1	10 003	10 003

Langsiktig gjeld

4	9 939	39 756
1	9 812	9 812
1	9 748	9 748
2	9 302	18 604
1	9 111	9 111
1	8 856	8 856
2	8 792	17 584
2	8 729	17 458
1	8 665	8 665

Sameiet er lokalisert på Gårdsnummer 117, bruksnummer 150 i Drammen kommune. Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige, polisenummer 86477651

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Phønix.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Phønix		
Styreleder	Morten A Hansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ellen Synøve Skimmeland (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ola Fuglesteg (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Rune Nielsen (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Phønix

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Phønix som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: CK1P6-ZKAIY-MKCNJ-EGYQF-EO1WW-GANS2

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CK1P6-ZKAIY-MKCNJ-EGYQF-EO1WW-GANS2

Årsmelding 2024 - Sameiet Phønix

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten A Hansen
Styremedlem, Ola Fuglesteg
Styremedlem, Rune Nielsen
Styremedlem, Ellen Synøve Skimmeland
Varamedlem, Kristin Andreassen
Varamedlem, Per Torgeir Waage

Styret i Sameiet Phønix består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Phønix er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Phønix ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 995686651

Sameiet Phønix består av 73 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Phønix er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86477651. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Phønix har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak 1: Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukningsapparat
- Tiltak 2: Service av garasjeport
- Tiltak 3: Service av heis i begge oppganger

- Tiltak 4: Vask av garasjeanlegg
- Tiltak 5: Oppgradering av grøntanlegg foran B-inngangen
- Tiltak 6: Gjennomgang og utbedring av varmekabler i takrenner/nedløp
- Tiltak 7: Befaring og rapportering ang taket over B- bygget fra Asplan

Styrets arbeid

Styrets arbeid: Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter og en dugnad. Det har også vært arrangert julegrantenning, som et sosialt tiltak for beboerne

Saker som har vært under arbeid i 2024 er blant annet:

- Fremforhandlet ny avtale med Altibox
- Byttet skyvedører og takvinduer der det har vært nødvendig
- Ferdigstilte grøntområder rundt bygget
- Skiftet takrenner og nedløp
- Vasket garasjeanlegget
- Reparasjon av murveggene
- Reparert rist og boret hull for drenering v/kjøreport
- Impregnert teglstein
- Gjort tiltak for å hindre isdannelse på taket, spesielt hjørnet vest/syd.
- Byttet ståldør fra bodene v/ øvre garasjeplan og ut på baksiden.
- Malt vegger i kjøretunnel
- Innføring av IN-lån.
- Refinansiering av lånene våre.
- Arbeidet med årsmøtevedtak fra 2024 om p-plasser og boder.

Planlagte arbeider i 2025:

- Stoppe rust i armering og asfaltere på veien der det er betongdekke.
- Skifte takvinduer.
- Befaring av alle terrassedekker i midtseksjonen mot syd for å vurdere prioritert utskifting av membran og nytt dekke. Dette med bakgrunn i vinterens vannskader.
- Prosjektere nytt tak over deler av B.
- Male vegg ved parkeringsplass der boder er revet.
- Skifte takrenner og nedløp.
- Rive panelvegg på baksiden på midtseksjonen og male muren, dvs ikke erstatte panelen.
- Oppgradere bed og grøntområdet på baksiden med ny beplantning.
- Per har sagt opp som vaktmester og vi vurderer nye kandidater.
- Utført brannvernkontroll.
- HMS system er bestilt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Phønix tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Buskerudveien. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Heidi e Hde

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Heidi e Hde

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole christian Fjeld

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslår å øke honoraret for styreperioden 2024-2025 med kr. 10000,-

Dette kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 10 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Trygg rømningsvei fra leiligheter i B-oppgangen

Bakgrunn:
I 2. etasje i B-oppgangen er vinduene små og kun delvis åpningsbare. Dette utgjør en alvorlig risiko i en brannsituasjon, spesielt for rullestolbrukere som ikke har mulighet til å bruke trapp eller klatre ut.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 35

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.2 Universell utforming: Heis til takterrassene i A-oppgangen

Bakgrunn:
Takterrassene i A-oppgangen er i dag ikke tilgjengelige for beboere med bevegelsesutfordringer. For å skape et inkluderende bomiljø bør vi vurdere løsninger som gir alle tilgang.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 34

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Kartlegging og tilrettelegging av parkeringsplasser og boder

Bakgrunn:
Det er viktig at vi får full oversikt over eierskap og bruk av parkeringsplasser og boder. Dette er viktig for å sikre god tilrettelegging.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 33

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 1

5.4 Rekkverk i trappa opp til takterrassene

Innmeldt sak: Ønskelig med rekkverk i trappeoppgang til takterrasse.

Vedtak: Vedtatt

5.5 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 1

Setningen om forbud mot korttidsutleie i punkt 2.3 tas ut.

Dette reguleres i dag av eierseksjonloven paragraf 24 syvende ledd, som tillater korttidsutleie.

Vedtak: 33 stemmer for styrets forslag om inntil 60 dager.

5.6 Forslag om endring av vedtektenes pkt 2.3 , sak 2

I vedtektenes punkt 2.3, siste ledd står det i dag:

"For sitt arbeid med eierskifte krever sameiet et
gebyr på kr.5.000 av den seksjonseier som selger sin seksjon."
Dette bør endres, da bestemmelsen ikke praktiseres og oppfattes i dag urimelig.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.7 Orienteringssak, status årsmøtevedtak 2024

Status for vedtak 5.2 fra årsmøtet 29.04.2024, der styret ble pålagt '*å rydde opp i eventuell ulovlig bruk av sameiets fellesarealer til privat parkering og boder*'.

Styret har innhentet dokumentasjon og opprettet dialog med de beboere dette vedtaket gjelder. Prosessen med bodene er nesten i mål, med unntak av én. Når det gjelder parkeringsplassene så er styret i dialog med advokat, og får juridisk bistand.

Vedtak:
Tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Morten A. Hansen er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Morten A. Hansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Per Torgeir Waage er på valg, stiller til gjenvalg.
Kristin Andreassen er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Per-Torgeir Waage for 2 år.

Valgt ble: Kristin Andreassen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Svein- Roger Viik er på valg, stiller til gjenvalg.
Christer Ellefsen er på valg, stiller til gjenvalg.

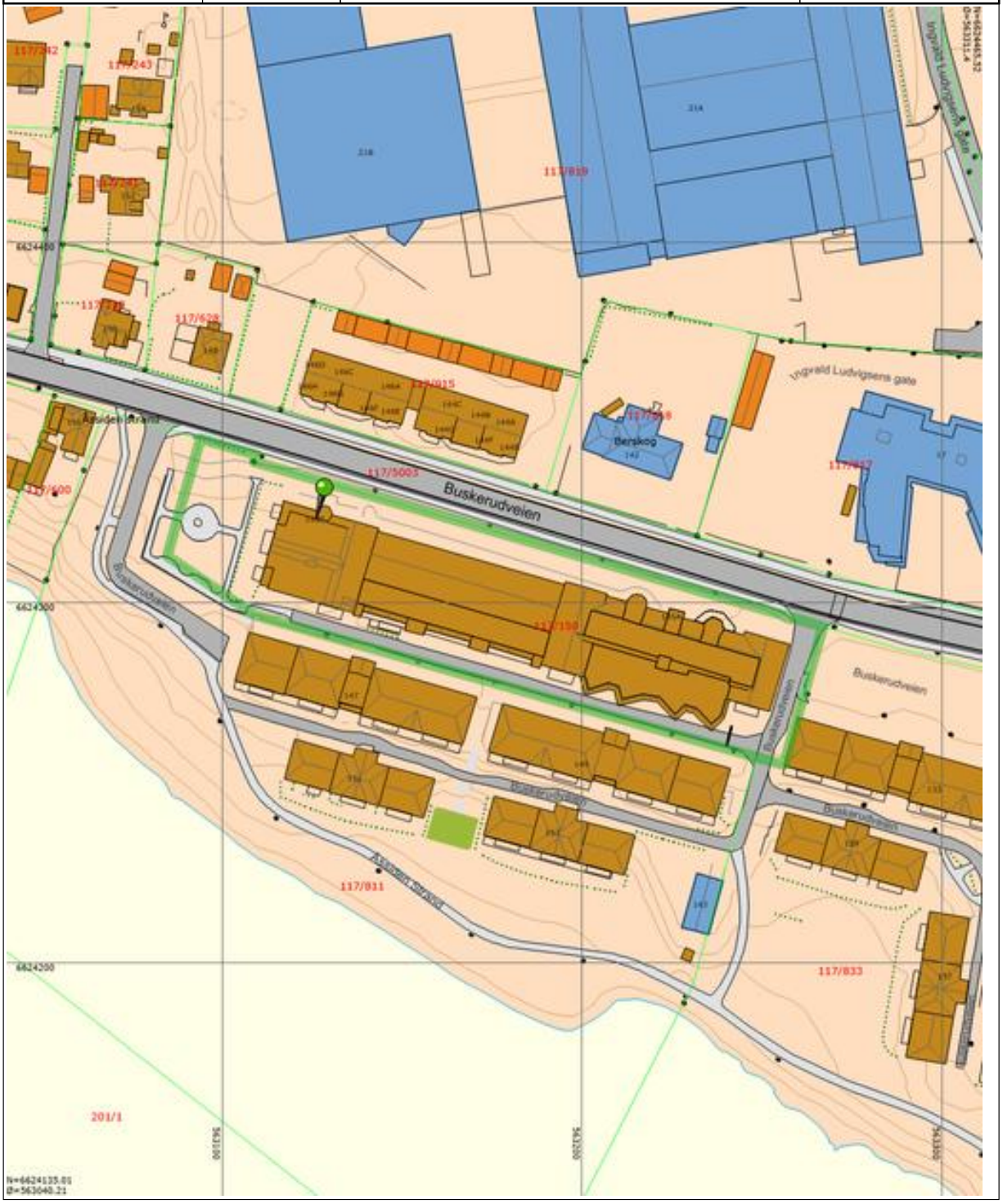
Vedtak:

Valgt ble:

Møteleder

Protokollvitne

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 66
	Adresse:	Buskerudveien 145B 3027 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

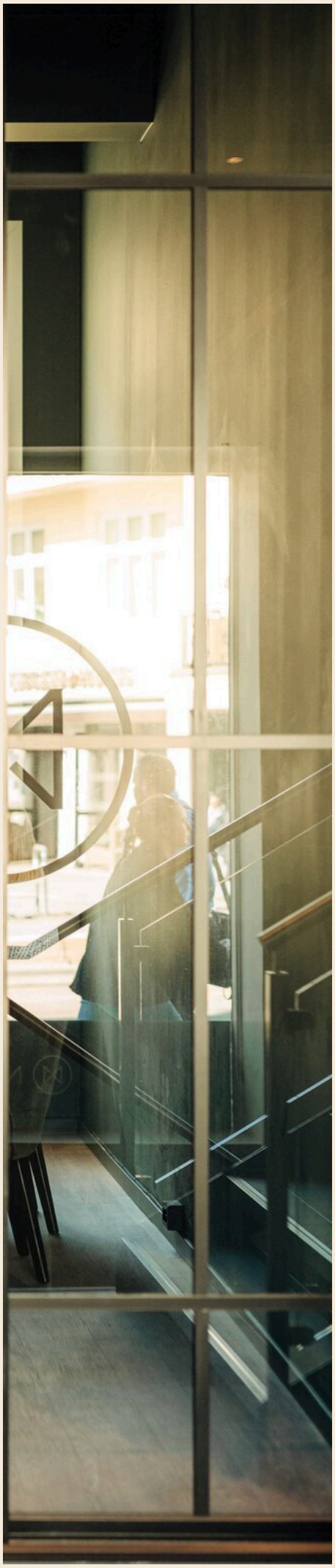
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegbom
Vegdekkekant	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Voll
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Buskerudveien 145B 3027 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 117, bnr 150, snr 66 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252