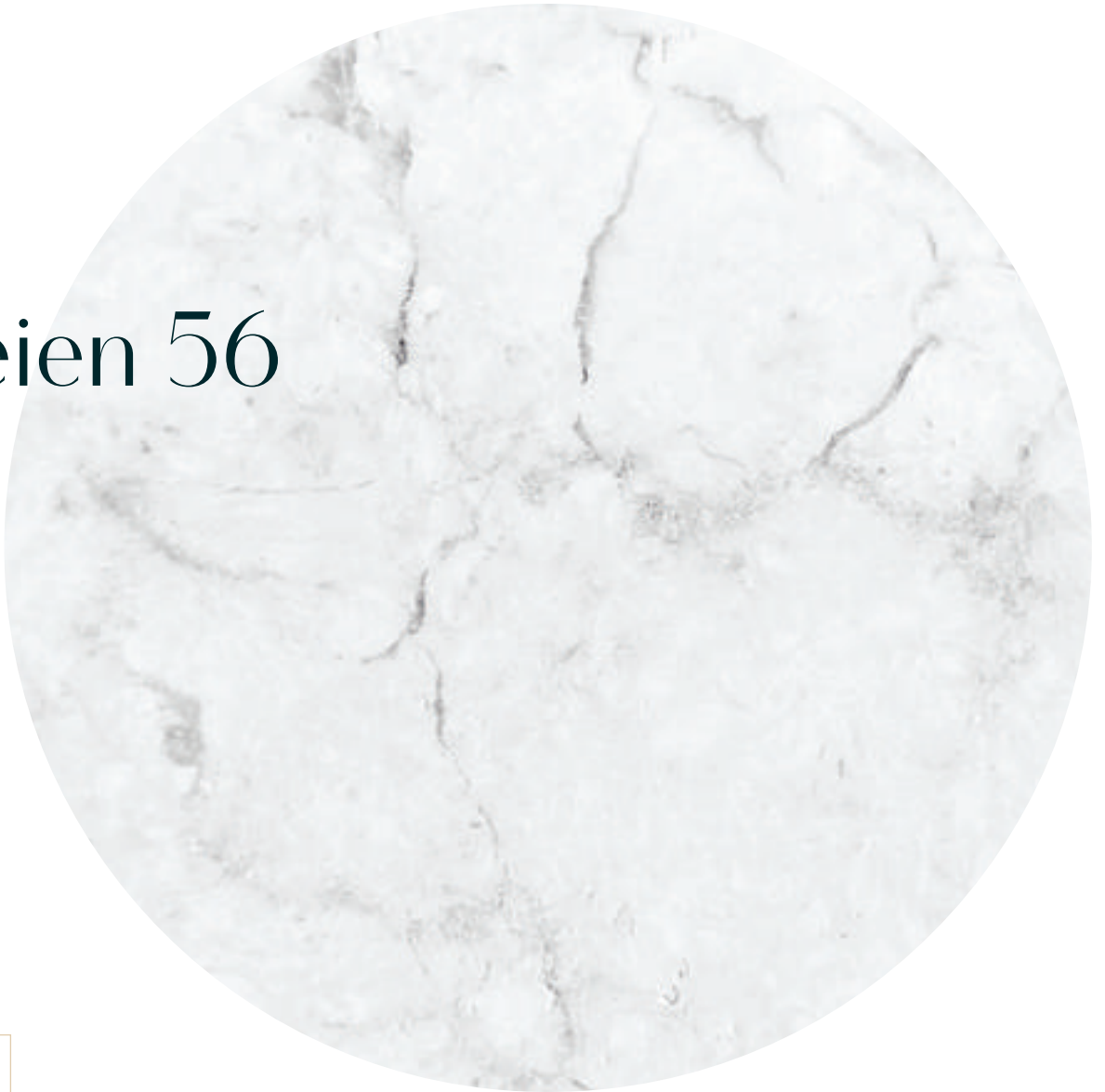


Kastanjeveien 56



Velkommen til

Kastanjeveien 56



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Åssiden

Delikat og romslig eierleilighet nær marka - Innglasset balkong m/utsikt - Solrikt - Garasje - Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	3 290 000,-
Omkostninger	83 600,-
Totalpris	3 373 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 735,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1977
Megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kastanjeveien 56!

Dette er en delikat og romslig 3-roms selveierleilighet med fantastisk beliggenhet på Åssiden. Leiligheten er beliggende tett på marka og med gode sol- og utsiktsforhold.

Noen høydepunkter:

- 2 gode soverom
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Stor innglasset balkong på 15 kvm
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Oppgradert i 2023 med parkett på gulv og malte vegger
- Beliggende med umiddelbar nærhet til bussholdeplass
- Veletablert nabolag med enkel tilgang til "alt" du måtte trenge i hverdagen
- Beliggende med umiddelbar nærhet til naturen med turmuligheter sommer og vinter

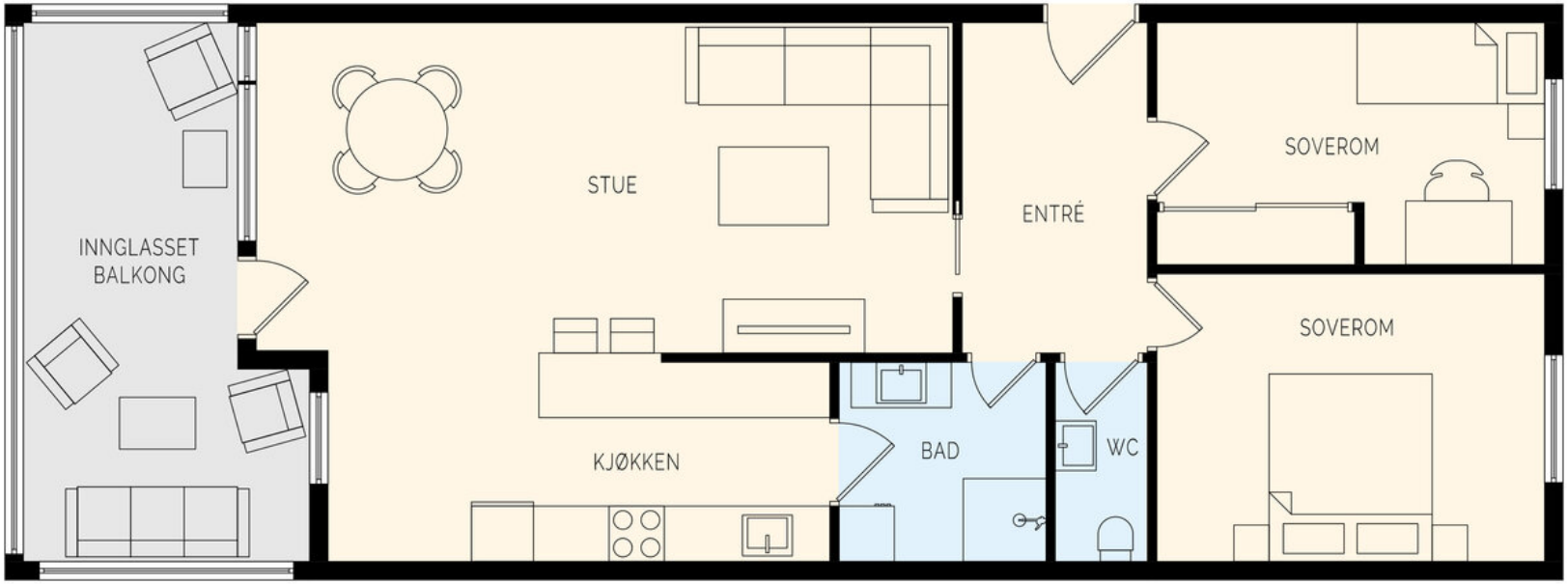
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	15 kvm
Totalt BRA:	99 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-b: 15 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.



Fjendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK











































Informasjon

Kastanjeveien 56

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0061/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 347, snr 12 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Mats Christoffer Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 373 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 386 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 15 kvm
Totalt BRA: 99 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-b: 15 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

3. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

Innglasset balkong på cirka 15 kvm.
Medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Medfølger én bod i felles kjeller på cirka 4 kvm og matbod på ca 1 kvm.

Standard

Entré: Velkommen inn! Lys og innbydende entré. Det er plass for å sette opp garderobeskap eller kommode til oppbevaring av yttertøy.

Stue: Leiligheten har en meget lys og romslig stue. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisebord. Stue og kjøkken er i en delvis åpen løsning, som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Verdt å nevne er at oppholdsrommet er oppgradert i 2023 med ny 1-stavs parkett på gulv og malte vegger i moderne fargetoner.

Kjøkken: Pent kjøkken med profilerte fronter. Kjøkkenet er oppgradert ved å åpne opp mellom stue/kjøkken samt etablert barløsning som en forlengelse av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Bad: Pent flislagt bad fra rundt år 2011 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom utstyrt med servant og toalett.

Soverom: Leiligheten har to soverom av gode størrelser. Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det etablert romslig skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor. Også her er det etablert praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Begge soverommene er oppgradert med parkett på gulv og malte vegger.

Parkering

Medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg (nr. 12). For øvrig gjesteparkering på sameiets tomt.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Lagt nytt gulv
- Åpnet opp mellom kjøkken og stue
- Malt hele leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet er pusset opp i 2011.
- Det er planer om å bygget ut garasjen.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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:
- Grunnforhold: Fjell i grunn.
- Grunnmur: Oppført i betong.
- Fundamenter: Støpt betong.
- Yttervegger: Utfyllende bindingsverk eller betong med utvendig fasadeplater eller liggende panel.
- Tak: Flatt tak, antatt tekket med papp/folietekking.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er oppbrukt.
- Etasjeskille grunnet målt høydeforskjell på 18mm innenfor en lengde på 2 meter i toalettrommet.
- Overflater gulv på bad grunnet avvik i fallforhold til sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Overflater innredning på kjøkken grunnet ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Vannledninger grunnet manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system og rørkursene er ikke merket.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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. 2 955 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 735,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader kr. 4 586,- (Kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, strøm i fellesarealer og renhold i fellesarealer)
Dugnad kr. 50,-
Garasje kr. 750,-
Grunnpakke TV/Internett kr. 349,-

Neste endring i fellesutgifter er 01.05.2025 hvor grunnpakke TV/internett øker med kr. 20,-. Totale felleskostnader per 01.05.2025 vil være kr. 5 755,-.

Det må påregnes økning i fellesutgifter i forbindelse med nytt garasjeanlegg.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 952 344,-
Som sekundærbolig kr. 3 809 376,-

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er tilknyttet Viken Fiber og Altibox som leverandør. Kostnaden inngår i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58, orgnr. 975612546

Om sameiet

Boligsameie Kastanjeveien 48-58 ligger i Drammen kommune, og har org.nr 975 612 546.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Nye inngangspartier i oppgang 48,50,52 og 54 via FasadeConsult. Nye utelamper. HRS Elektro.
- Innkreving av penger og innfridd balkonglånet. (Alle har innfridd)
- Ny drenering av overvann i skråningen mellom 54 og 56/58. Utført av Ivar Tanum AS.
- Nye KV,VV og sirkulasjonsledning i trappeoppgang 56 grunnet vannlekkasje. Utført av Drammen Rørservice.
- Organisert vasking av fasader på blokkene. Utført av PBT Eiendomsdrift.
- Reforhandlet avtale på TV/Internett med Altibox.
- Rørinspeksjon av avløpsrør og ventilasjon fra to leiligheter. Utført av TT Teknikk.
- Sikret nødvendig oppstøtting av garasjen, nedre plan. Utført av Fiskum Plate- og Sveiseverksted.
- Fått utarbeidet en detaljert tilstandsrapport som hjelper styret med å planlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Utført av Elbygg Takst AS.
- Skadedyrssikring rundt blokk 56/58. Utført av Anticimex.
- Diverse elektriske arbeider og utfordringer vedr. garasjen. Utført av Wilh. Kolstad AS.
- Fulgt opp regelmessig vedlikehold av grøntanlegg på hele tomta. Utført av Gammel Nok AS.
- Norsk Brannvern har årlig brannvernskontroll. Utskiftning av brannslukkere.
- Gjennomført to dugnader.
- Håndtering av søppelløsning via RFD ved punkt 48.
- Håndtert tyveri av verdisaker fra garasjen, nedre plan.
- Rekvisisjon av nøkler og portåpnere.
- Kontroll av takvifter for alle oppganger. Vito Teknisk Entreprenør AS.
- Radonmåling i oppganger utført digitalt.
- Rengjort slukrister på takene.
- Måking av fellesarealer og trapper mellom blokkene.
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Organisert brøyting og strøing av fellesarealer. Utført av Knut Henning Sveeas Løiten

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 87 407,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 2 376 905,-. For 2024 var det

budsjettert med et underskudd på kr. 553 456,-. Styreleder opplyser om at årsaken til underskuddet er budsjettert vedlikehold og noen ekstra utgifter til parkeringsanlegget.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Årsmøte planlegges avholdt den 08.05.2025. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

Styreleder opplyser om at søknad på rammetillatelse for nytt garasjeanlegg ligger hos kommunen. Finansiering og vedtak på bygging tas på ekstraordninært årsmøte når sameiet har fått tilbud fra entreprenør. Estimert kostnad er kr. 450 000 - 460 000,- per seksjon. Hvordan kostnaden skal betales og organiseres vil avklares på ekstraordinært årsmøte som avholdes mest sannynlig Q3/Q4.

I løpet av våren vil sameiet montere nød- og ledlys fra norsk brannvern, samt dørautomatikk og nytt låsesystem fra Assistentparter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres flere dugnader i året, og ved oppmøteprosent på over 50% så får man dugnadskostnaden tilbakebetalt.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt i henhold til vedtektene.

Sameiets forsikring

BOASP848468

Polisenr. IF Skadeforsikring NUF

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 030 kvm (Eiertomt)

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

For nærmere informasjon, se kart. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten er beliggende i et rolig og veletablert boligområde på Åssiden i Drammen.

Her bor du midt i smørøyet med en rekke tur- og rekreasjonsområder med flott helårs turterreng og lysløype rett utenfor døra.

Beliggenheten som er helt opp mot skogbrynet gir en flott utsikt utover Åssiden, mot sentrum og oppover Eikerbygdene.

Videre har leiligheten en super beliggenhet med nærhet til bussforbindelse med god kommunikasjon mot sentrum.
For dagligdags handel er det gangavstand til dagligvarebutikken Coop Prix. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud som McDonalds og Pizzabakeren.
Det er også nærhet til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.
Bare en kort biltur unna finner du også en rekke andre handlemuligheter på Åssiden. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Drammen sentrum eller Gulskogen kjøpesenter, som har et rikt utvalg av butikker og restauranter.

På Åssiden finner du også en rekke sport- og fritidsmuligheter. Det er kort vei til skianlegg i Aron med SkiMore som gir helårsutnyttelse av slalombakken med ski, sykkel, klatring med mer. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.
Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen forøvrig, Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsbygg, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon fra leiligheten med umiddelbar nærhet til bussholdeplass i Kastanjeveien. Her går Linje 3 med direkte rute til Drammen sentrum. Ca 500 meter fra leiligheten finner du også bussholdeplass med Linje 4 som også har rute mot Drammen sentrum og andre destinasjoner.

Skoler og barnehager

Nærliggende barnehager er blant annet Dalegårdsveien barnehage, Åssiden barnehage og Øren barnehage.
Nærliggende barneskoler er Aronsløkka som ligger 1,8 kvm unna og Åssiden skole som ligger 1,7 km unna leiligheten.
Det er cirka 1,7 km til Kjøsterud ungdomsskole.
Forøvrig flere videregående skoler i området som Akademiet vgs og Drammen vgs.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.03.1977.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest var det følgende arbeider som gjenstod:
- Samtlige pumper og selvlukkere på B30 dører må strammes.
- Brannskap er ikke montert i trapperom.
- Ansvarshavende må undertegne våre byggeanmeldelsesskjemaer.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 27.01.1976 som samsvarer med dagens planløsning (Leilighet type C).

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 til private veier internt for sameie.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 er avsatt til nåværende adkomstvei, boligbebyggelse og LNRF areal.

Gjeldende regulering:
- Regulering av areal i det vesentlige vest for Halleveien og nord for Hasselveien (22.09.1964) med formål til boliger.
- Reguleringsplan for Bråtan vest (08.03.1974) med formål til boliger, felles avkjørsel, felles garasjeanlegg, felles grøntareal, felles parkeringsplass, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Det er igangsatt planleggingsarbeid for Kommunedelplan for FV 283 Rosenkrantzgata som inkluderer eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/347/12:
03.02.1976 - Dokumentnr: 647 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:347
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1981 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:347
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1982 - Dokumentnr: 4690 - Erklæring/avtale
ang. to lettvegger i kjelleren til blokksentral.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:347
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 233962 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.06.1984 - Dokumentnr: 5185 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 804/48940

01.02.1985 - Dokumentnr: 949 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 804/48940
Tilleggs-seksjonering
Eiendommen er oppdelt i 79 seksjoner.

01.02.1985 - Dokumentnr: 949 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 804/50290

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.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt vederlag/provisjon for flytte av fotodag kr. -1 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 113,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 013,- 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 20. mars 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kastanjeveien 56

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 116, bnr. 347, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 Rapportdato: 13.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1196 Referansenummer: EO1924

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnforhold: Fjell i grunn.
Grunnmur: Oppført i betong.
Fundamenter: Støpt betong.
Yttervegger: Utfyllende bindingsverk eller betong med utvendige fasadeplater eller liggende panel.
Tak: Flatt tak, antatt tekket med papp/folietekking.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Bod i felles kjeller med plass nummer: 204/12.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, datert fra 2010 og 2011.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en skyvedør til balkongen.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har trekonstruksjon og en rammekonstruksjon av aluminium og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- 3-stavs parkettgulv i toalettrom.
- 1-stavs parkettgulv i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling av malte overflater, mens gulvet er av parkett.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på toalettrommet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken, samt vindusventiler i øvrige rom.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

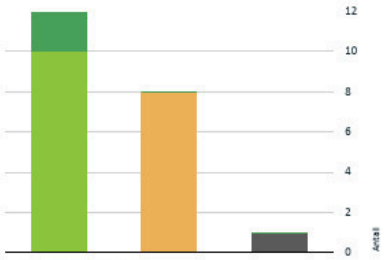
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, datert fra 2010 og 2011.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en brannd0r av typen EI30, i tillegg er det en skyvedør til balkongen.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dørene er i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover normal slitasje. Noe vedlikehold eller justering bør påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har trekonstruksjon og en rammekonstruksjon av aluminium og glass.
Mindre vannmerker er registrert på gulvet, og noe vedlikehold bør vurderes.
Det er ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- 3-stavs parkettgulv i toalettrom.
- 1-stavs parkettgulv i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte overflater i øvrige rom.

Parkettgulvet ble lagt nytt i 2024 på egeninnsats av eier.

Tilstandsrapport

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter i toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Ifølge forrige salgsoppgave ble badet renovert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade. Selv om dusjing skjer i et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket, oppfyller ikke fallet kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Ved lekkasjer fra servant eller vaskemaskin kan dette føre til stående vann, som kan øke risikoen for fuktskader.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med ukjent alder på membran/tettesjikt.
Membran bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 11 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:

Tilstandsrapport

- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling av malte overflater, mens gulvet er av parkett.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG 2 settes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon på en godkjent løsning for lekkasjesikring av sisternen.

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på toalettrommet.
Rørene er antas å være fra 2011 og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken, samt vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.
Det ble utført stikkprøve av el-tilsynet den 22.01.2025 uten funnet avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon.
Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

TG 0 Brannetekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

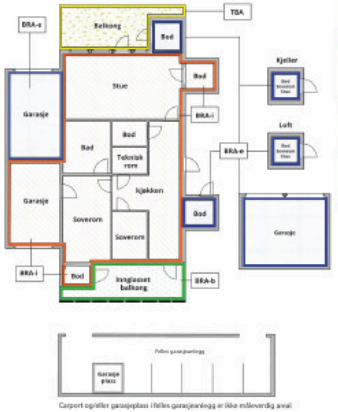
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	80		15	95	
Felles kjeller		4		4	
SUM	**80**	**4**	**15**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 15 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 4 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Malte overflater og nytt parkettgulv i øvrige rom.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Mats Christoffer Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	347		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kastanjeveien 56

Hjemmelshaver
Nilsen Mats Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kastanjeveien 56 ligger i et etablert boligområde på Åssiden i Drammen, med kort avstand til både natur og nødvendige servicetilbud. Skoler, barnehager og butikker er innen gangavstand, og området har gode kollektivforbindelser til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har opparbeidede fellesarealer med gressplen, beplantninger og asfalterte områder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 875 000	2023

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere takstrapport 2023			Gjennomgått		Nei
El-tilsyn rapport 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 347
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EO1924

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Mats Christoffer Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

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: BOASP848468
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet at badet ble pusset opp i 2011

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Har tilstandsrapport fra forrige eier

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt arealmålinger fra forrige eiers salgsoppgave. Den er fra August 2023

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

Eventuell kommentar: Det er planer om å bygge ut garasjen.

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?
Ja

Beskriv: Planer om å bygge ut garasjen. Dette kan gi økte felleskostnader

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: 10-0061/25

Kastanjeveien 56

Nabolaget Hasselveien - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	21 min 1.5 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	23 min 1.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	26 min 1.8 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 111 elever, 10 klasser	6 min 2.7 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	6 min 2.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	6 min 3.1 km

Offentlig transport

Kastanjeveien 80 Linje 3	1 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	7 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

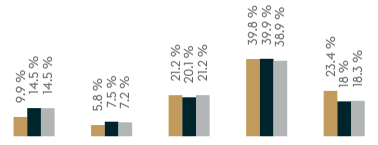
Barnehager

Dalegårdsveien barnehage (1-5 ... 58 barn	23 min 1.7 km
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	24 min 1.7 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år) 61 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden	14 min
Kiwi Landfalløya	23 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasselveien	1 025	588
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

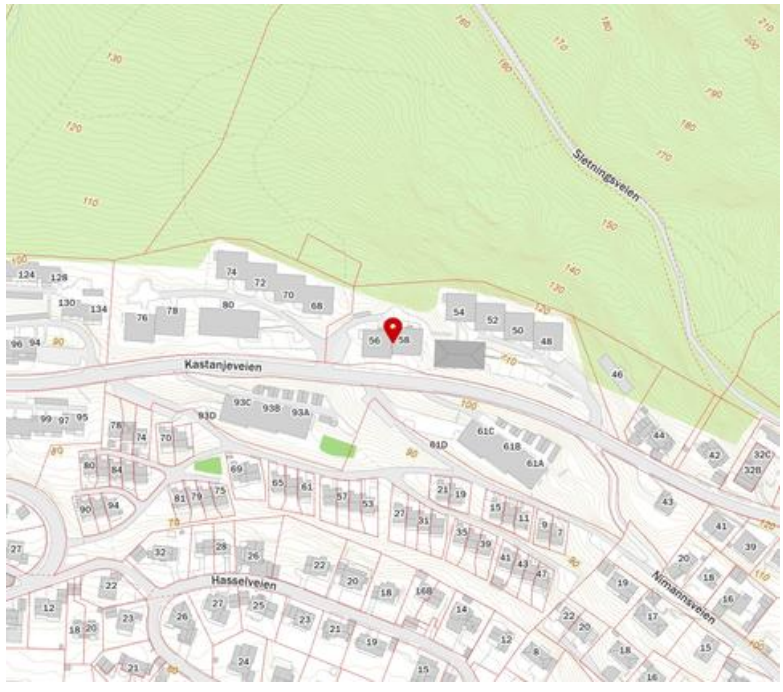
Sport

Kastansjesletta ballplass	10 min
Øren skole flerbrukshall/fotba...	22 min
SKY Fitness Drammen	6 min
SATS Åssiden	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025

VEDTEKTER

For Boligsameiet Kastanjeveien 48-58,
Org.nr. 975 612 546

Vedtatt på årsmøte 16.06.2020

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er:

- Ivareta drift av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområder
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere
(1) Eierseksjonssameiet består av 78 boligseksjoner (bruksenheter), og garasjen som er registrert som seksjon nr. 79, hvor hver seksjonseier har en lik andel. Alle seksjoner beliggende på gnr 116 bnr 347 i Drammen kommune. Boligseksjoner tinglyst den 29.06.1984. Garasjeanlegg tinglyst den 03.05.1985.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i sameiet med unntak for ekspropriasjon, arv, kreditors tiltredelse av pant i seksjoner og offentlige erverv med formål å skaffe boliger.

§ 1-4 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av Grunnboka i Kartverket.

KAP 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk
(1) 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 i henhold til ordensreglene.

(2) 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.

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

(4) Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, men styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som for eksempel installasjon av varmepumpe og montering av ventilator på kjøkken eller bad som krever påkobling til ventil eller avtrekk. Det er heller ikke tillat å tildekke avtrekksventilene i leilighetene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(8) Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig tilsyn og vedlikehold av felles tekniske installasjoner og lignende.

(9) Fellesarealene kan ikke brukes slik at andre seksjonseiere/brukere hindres i å benytte dem.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet
(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Seksjonseier er ansvarlig for at ny eier av seksjonen, leie- eller framleietaker:
- Informeres om og får et eksemplar av gjeldende vedtekter og ordensregler.
- Overdras alle nøkler som gir adgang til seksjonen, fellesrom, postkasser og garasje.
- Overdras eventuell fjernkontroll for garasjeporter.
- Informasjon om eventuelle koder.

(3) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(4) Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

§ 3-2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte
(1) 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår
- Revisjonsberetningen for foregående kalenderår
- Behandle vederlag til styret
- Budsjett for kommende år
- Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité
- Velge revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet
(1) 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.

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. 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.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

§ 3-10 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 3-12 Valgkomité
Årsmøte velger hvert år en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av tre seksjonseiere som ikke er styremedlemmer. Valgkomiteen velger selv sin formann. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå 4-5 styremedlemmer inkludert styreleder og nestleder. I tillegg skal det være ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.

§ 4-2 Styremøter
(1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

§ 4-3 Styrets virksomhet
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4-6 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.

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiets sameiebrøk i henhold til grunnboka.

Garasjen er registrert som seksjon nr. 79, hvor hver seksjonseier har en lik andel. Kostnader i forbindelse med garasjen og utvendig parkeringsanlegg skal deles likt.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

(4) Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Generelt:

Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.

(5) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk, eller likefordeling vedrørende garasje/utvendig parkeringsanlegg.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler som innside balkong. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes**.** Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

(9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer
(1) Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner.

(2) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 6-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

KAP. 7 ANDRE BESTEMMELSER

§ 7-1 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 7-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 7-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Boligsameiet

KASTANJEVEIEN 48 - 58

Ordensregler

Vedtatt på årsmøte 16.06.2020

§ 1. Formål

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for sameiet.
Ordensreglene regulerer forholdet mellom seksjonseiere og beboere.

§ 2. Endring

Ordensreglene kan bare endres når 2/3 av de fremmøtte på sameiermøte er enige i dette.

§ 3. Ordensregler

1. **Intressetvister og konflikter.**
   Fra tid til annen vil det oppstå ulike typer tvister mellom sameiere – det være seg interessetvister eller personlige konflikter. Hvis interessetvist eller konflikt er knyttet til boforhold i sameiet og personene selv ikke greier å finne en løsning, kan dette håndteres på følgende måte:

   - Når konflikten oppstår tas det muntlig eller skriftlig kontakt med styret, som får en skriftlig beskrivelse av forholdet
   - Styret innhenter den andre parts muntlige eller skriftlige beskrivelse av forholdet
   - Hvis begge parter er enige, går styremedlem eller styrets leder inn som «megler» mellom partene
   - Resultatet av meglingen dokumenteres skriftlig og signeres av partene
   - I alvorlige konflikter vil sameiet bruke konfliktrådet som megler, hvis begge parter er enige om dette. Hvis konflikten ikke finner sin løsning og resulterer i alvorlige forsømmelse av plikter, fare for ødeleggelser, vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kommer vedtektenes § 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse) til anvendelse..

2. **Bruk av støyende husholdningsmaskiner eller lignende**
   Støyende husholdningsmaskiner (som vaskemaskiner, oppvaskmaskiner mm.) skal ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

3. **Radio/TV/Musikkanlegg/Instrumenter**
   TV og radio mottas via felles anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egne mottakere som er synlig utenfra. Ved bruk av instrumenter, musikkanlegg, radio, TV osv. må det vises hensyn.

4. Selskaper.
Ta hensyn til naboene. Et rolig selskap kan vare til kl. 01.00. Støyende vors- og nachspiel er forbudt.

5. Dyrehold.
Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet.

6. Vedlikeholdsarbeider i seksjonene.
Arbeider som forårsaker larm ved renovering, kan skje innenfor følgende tidsrom:

- kl. 08.00 til kl. 20.00 mandag til fredag
- kl. 10.00 til kl. 17.00 lørdager

Vedlikeholdsarbeid av seksjonene er ikke tillatt søndager, juleaften til og med 3. juledag, nyttårsaften til og med 1. nyttårsdag, skjærtorsdag til og med 2. påskedag, 1.- og 17. mai, kristihimmelfartsdag og i pinsen.

7. Alminnelig orden og renhold.

Seksjonseiernes og leietakerne har ansvar for å påse at eiendommen, fellesarealene og den enkeltes seksjon har god orden og renhold.

Dette oppnår vi ved å:

- Delta på dugnadene som sameiet arrangerer
- Gjøre oppgavene tillagt vaktmesteruken
- Unngå å kaste avfall som bleier, bind, Q-tips, tamponger og lignende i toalettet (fordi dette virker tilstoppende)
- Hold oppganger, garasjer, og fellesboder ryddig og fri for aviser, reklame og lignende
- Utrangerte hvitevarer, møbler, bildekk, bilbatterier og lignende, skal ikke lagres i fellesarealer/garasjeanlegg/tilfluktsrom, men leveres til kommunens anlegg for kildesortering
- Rester av brannfarlig materiale, som for eksempel maling og whitesprit, skal leveres som spesialavfall og ikke oppbevares i bodene
- Tepper og lignende, skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer
- Grilling er ikke lov på balkongene
- Merke postkasse og inngangsdør til seksjonen med skilter (ikke håndskrevne lapper)

8. Vaktmesteruke.

I hver oppgang har seksjonene «vaktmesteruke», som går på omgang og som settes opp av styret.

Seksjonseiernes og leietakernes plikter i «vaktmesteruken» finner du på sameiets nettsider.

9. Renovasjon.

Vi har kildesortering. Vi følger de retningslinjer som kommunen til enhver tid har bestemt.

Sameiet har lagt til rette for dette og plassert ut søppeldunker som seksjonseiere og leietakere skal bruke. Følgende avfall skal sorteres og legges i dunkene:

- Våtorganisk avfall
- Papiravfall
- Restavfall
- Glass og metaller
- Plast

Viktig:
Pass på at lokkene på avfallsdunkene i sameiet er lukket. Tråkk sammen pappkartonger og utnytt plassen. Renoveringsselskapet henter ikke avfall som settes på utsiden av dunkene.

Følgende avfall skal seksjonseier og leietaker selv levere på kommunens henviste avfallsdeponier:

- Møbler, hvitevarer, elektriske komponenter og lignende
- Spesialavfall
- Tekstiler og klær for gjenbruk
- Avfall etter oppussing, inn- og utflytting

10. Adgangskontroll.

For å forebygge tyverier, brannstiftelse, hærverk og ulykker:

- Inngangsdørene skal være låst hele døgnet
- Fellesrommene skal være låst hele døgnet
- Sikringsskapene skal være låst hele døgnet, mangler du nøkkel ta kontakt med styret
- Garasjeportene/garasjedørene skal være lukket hele døgnet
- Lås aldri andre som ikke har egen nøkkel inn i fellesområdene, eller gi uvedkommende tilgang på annen måte

11. Bruk av fellesarealer mm.

- Fellesrom, trapper og ganger er ikke lekeplasser for barn eller oppholdsrom for ungdom
- Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger og andre innendørs fellesarealer
- Trappeoppganger og ganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m.
- Sykler, barnevogner og lignende, settes i våre uteboder. Andre private eiendeler skal oppbevares i den enkeltes seksjon
- Motorsykler, mopeder og lignende, må ikke settes i noen boder. Her må det heller ikke oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer
- Husk å fjerne alle eiendeler fra egne boder og fellesboder når du flytter
- All ferdsel på sameiets atkomstveier skal foregå aktsomt, med lav hastighet på eget ansvar og risiko

12. Garasjehuset

- Hver eierseksjon disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjehus som bare skal benyttes til parkering av bil
- Ved utleie av leilighet følger biloppstillingsplassen leiligheten
- Parkeringsplassene i garasjehuset kan ikke benyttes til hensettelse av uregistrerte kjøretøy, dersom seksjonen har flere biler parkert i sameiet
- Bilreparering er ikke tillatt i garasjehuset
- All kjøring og parkering i boligsameiets garasjehus foregår på eget ansvar og risiko

13. Korttidsparkering.

For at utrykningsbiler skal kunne komme fram er parkering foran oppgangene/blokkene ikke tillatt.

Korttidsparkering foran oppgangene er likevel tillatt ved:

- Innflytting/ flytting
- Lossing/ lasting av bil
- Syketransport

14. Gjesteparkering.

- Denne finner sted på merkede plasser ved oppgang 48, nedkjøringen til nivå 1 i parkeringshuset og ved Kastanjeveien 56
- Gjesteparkeringen kan ikke benyttes til hensettelse av uregistrerte kjøretøyer. Hensatte kjøretøyer vil bli fjernet for bileiernes regning og risiko
- Langtidsparkering tillates ikke over 1 mnd. på noen av parkeringsplassene i sameiet

Vis hensyn:
Tilstreb å parker midt imellom oppmerkede striper, for best mulig utnyttelse av parkeringsplassene vi har til disposisjon. Vis hensyn.

15. Feilparkering.

Gjentatt parkering i strid med sameies parkeringsregler vil medføre borttauing for bileiers regning og risiko

16. Nøkler og adgangskoder.

- Nøkler som gir adgang til sameiet, er systemnøkler som ikke kan kopieres fritt
- Nøkler rekvireres fra styret
- Styret i sameiet disponerer generalnøkkel til bruk ved havari, ledningsbrudd, øyeblikkelig vedlikeholdsbehov o.l

17. Oppbevaring og bruk.

Det er «nulltoleranse» på oppbevaring, bruk og omsetning på narkotiske stoffer i sameiet.

18. Retningslinjer ved renovering/oppussing av eierseksjoner.

- Skal du bytte vinduer og dører, eller gjøre andre endringer som kan påvirke sameiets fasade, eller ombygninger innvendig utover vanlig oppussing må du søke styret om godkjennelse
- Sørg for at du følger de gjeldende retningslinjer for avtrekksanlegg og VVS utstyr. Disse retningslinjene finner du under informasjon på sameiets nettsider

BOALLIANSEN
FORVALTNING





Årsmøte 2024
for regnskapsår 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Velkommen til årsmøte, onsdag, 08.05.2024, kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- 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
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

Dato: 08.05 2024 kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING
- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET
Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 2.376.905,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 2.376.905,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 275.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt i styret og tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG
Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN
Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen, ett varamedlem og ett styremedlem for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 15.april 2024

_____
Ingve Skaret
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:
- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameie Kastanjeveien 48-58 ligger i Drammen kommune, og har org.nr 975 612 546.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ingve Skaret	2023	2
Nestleder	Vegard Skinnes	2023	2
Styremedlem	Synnøve Witzell	2023	2
Styremedlem	Marcus Finnerud	2023	2
Styremedlem	Deniz Budak	2022	2
Varamedlem	Ahmet Akteke	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Mona Holmen Bergh har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt styremøter, hvor saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Nye inngangspartier i oppgang 48,50,52 og 54 via FasadeConsult. Nye utelamper. HRS Elektro.
- Innkreving av penger og innfridd balkonglånet. (Alle har innfridd)
- Ny drenering av overvann i skråningen mellom 54 og 56/58. Utført av Ivar Tanum AS.
- Nye KV,VV og sirkulasjonsledning i trappeoppgang 56 grunnet vannlekkasje. Utført av Drammen Rørservice.
- Organisert vasking av fasader på blokkene. Utført av PBT Eiendomsdrift.
- Reforhandlet avtale på TV/Internett med Altibox.
- Rørinspeksjon av avløpsrør og ventilasjon fra to leiligheter. Utført av TT Teknikk.
- Sikret nødvendig oppstøtting av garasjen, nedre plan. Utført av Fiskum Plate- og Sveiseverksted.
- Fått utarbeidet en detaljert tilstandsrapport som hjelper styret med å planlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Utført av Elbygg Takst AS.
- Skadedyrssikring rundt blokk 56/58. Utført av Anticimex.
- Diverse elektriske arbeider og utfordringer vedr. garasjen. Utført av Wilh. Kolstad AS.
- Fulgt opp regelmessig vedlikehold av grøntanlegg på hele tomta. Utført av Gammel Nok AS.
- Norsk Brannvern har årlig brannvernskontroll. Utskiftning av brannslukkere.
- Gjennomført to dugnader.
- Håndtering av søppelløsning via RFD ved punkt 48.
- Håndtert tyveri av verdisaker fra garasjen, nedre plan.
- Rekvisisjon av nøkler og portåpnere.
- Kontroll av takvifter for alle oppganger. Vito Teknisk Entreprenør AS.
- Radonmåling i oppganger utført digitalt.
- Rengjort slukrister på takene.
- Måking av fellesarealer og trapper mellom blokkene.
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Organisert brøyting og strøing av fellesarealer. Utført av Knut Henning Sveeas Løiten

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 78 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 116/347.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 2.376.905,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Drenering av overvann i skråningen mellom blokkene
- Oppstøtting av nedre plan i garasjeanlegget

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 5.937.855 per 31.12.2023.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen den 15.04.2024

I styret for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

Ingve Skaret (styreleder)	Vegard Skinnes (nestleder)	Synnøve Witzell
Marcus Finnerud	Deniz Budak	Ahmet Akteke (vara)

Årsregnskap 2023
Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 612 546

Resultatregnskap

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1, 6**	**5 998 884**	**3 972 404**	**4 610 226**	**4 206 144**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		2 981 570	2 839 584	2 981 562	3 130 680
Innkrevd andel TV/internett		291 564	279 864	279 864	326 664
Innkrevd andel dugnad		46 800	46 800	46 800	46 800
Innkrevd andel til renter og avdrag lå		1 969 150	338 156	600 000	0
Innkrevd andel til parkeringsanlegg		704 020	468 000	702 000	702 000
Ekstra nedbetaling		5 780	0	0	0
Andre inntekter	**2**	**21 392**	**0**	**0**	**0**
Annen driftsrelatert inntekt		21 392	0	0	0
Sum driftsinntekter		**6 020 276**	**3 972 404**	**4 610 226**	**4 206 144**
Lønn og personalkostnader	**3**	**256 670**	**345 621**	**275 800**	**229 300**
Styrehonorar		224 887	242 695	275 000	200 000
Likedelt styrehonorar		0	59 595	0	0
Arbeidsgiveravgift		31 718	34 221	0	28 200
Arbeidsgiveravgift, likedelt styrehon		0	8 402	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		65	0	0	100
Gaver til ansatte		0	708	800	1 000
Driftskostnader	**3**	**2 039 368**	**1 809 328**	**2 128 210**	**2 145 500**
Elektrisitet		359 282	418 123	600 000	450 000
Renovasjonsavgift		247 846	221 033	250 000	275 000
Vann- og avløpsavgift		499 831	445 327	500 000	514 000
Renhold		106 440	99 225	105 000	109 200
Verktøy og redskaper		3 048	7 952	10 000	0
Inventar		15 646	12 089	0	0
Driftsmateriale		11 925	27	10 000	5 000
Datautstyr		3 459	0	0	5 000
Honorar revisjon		16 738	18 900	15 000	15 900
Forretningsførerhonorar		108 617	100 680	104 710	112 900
Honorar for økonomisk rådgivning		13 484	2 556	0	18 400
Honorar for juridisk bistand, fradrags		10 125	0	0	0
Kontorrekvisita		1 138	69	5 000	0
Data/EDB kostnad		23 420	21 510	25 000	24 100
Internett / TV		295 566	283 452	283 500	334 000
Porto		0	2 033	0	0
Vedlikehold		59 375	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		231	443	0	0
Forsikring		242 751	167 678	200 000	266 000
Styremøter		0	165	0	0
Årsmøter		3 375	2 750	15 000	10 000
Øres avrunding		60	188	0	100
Bank- og kortgebyr		5 594	4 827	5 000	5 900
Fakturagebyr		75	0	0	0
Annen kostnad		11 342	300	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**1 026 704**	**311 939**	**1 546 800**	**2 385 500**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		11 024	49 313	500 000	1 000 000
Drift/vedlikehold VVS		27 704	41 104	30 000	50 000
Drift/vedlikehold elektro		12 927	16 080	30 000	30 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		358 331	122 032	70 000	250 000
Drift/vedlikehold brannsikring		57 621	1 475	5 000	40 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		9 125	0	15 000	15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		392 655	72 605	750 000	800 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		10 043	9 330	0	10 500
Egenandel forsikring		10 000	0	20 000	20 000
Kostnader dugnad		23 946	0	46 800	50 000
Snøbrøyting, strøing etc		113 329	0	80 000	120 000
Sum driftskostnader		3 322 742	2 466 888	3 950 810	4 760 300
Driftsresultat		**2 697 534**	**1 505 516**	**659 416**	**-554 156**

Resultatregnskap

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**93 457**	**35 306**	**0**	**0**
Renteinntekter bank		93 457	35 306	0	0
Annen finansinntekt		**665**	**210**	**0**	**700**
Annen finansinntekt		665	210	0	700
Annen rentekostnad		**414 751**	**417 133**	**600 000**	**0**
Renter lån		414 751	417 133	600 000	0
Resultat av finansposter	**5**	**-320 629**	**-381 617**	**-600 000**	**700**
Resultat før skattekostnad		2 376 905	1 123 899	59 416	-553 456
Resultat		**2 376 905**	**1 123 899**	**59 416**	**-553 456**
Årsresultat	**9**	**2 376 905**	**1 123 899**	**59 416**	**-553 456**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EIENDELER	Note	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	**6**	**0**	**7 299 894**
Langsiktig fordringer		0	7 299 894
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**7 299 894**
Sum anleggsmidler		**0**	**7 299 894**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 7**	**173 535**	**27 190**
Kundefordringer		173 535	27 190
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**285 809**	**260 284**
Andre kortsiktige fordringer		657	0
Forskuddsbetalinger		285 152	260 284
Sum fordringer	**9**	**459 344**	**287 473**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**5 953 841**	**4 968 136**
Driftskonto HB (9493.06.03664)		829 526	2 425 301
Sparekonti HB (9493.06.03672)		5 047 778	2 463 016
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493.06		76 537	79 819
Sum omløpsmidler	**9**	**6 413 184**	**5 255 610**
Sum eiendeler		**6 413 184**	**12 555 504**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**5 937 855**	**3 560 949**
Egenkapital		5 328 159	2 951 253
Vedlikeholdsfond garasje		578 141	578 141
Fond balkonglån		31 555	31 555
Sum opptjent egenkapital		**5 937 855**	**3 560 949**
Sum egenkapital	**9**	**5 937 855**	**3 560 949**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**0**	**8 517 973**
Pantelån		0	8 517 973
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**8 517 973**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**424 252**	**416 063**
Leverandørgjeld		424 252	416 063
Skyldig offentlige avgifter		**7**	**5 259**
Forskuddstrekk		1	3 423
Skyldig arbeidsgiveravgift		6	1 836
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**51 071**	**55 260**
Påløpt rente		0	2 842
Påløpt kostnad		51 071	52 418
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**475 330**	**476 582**
Sum gjeld		**475 330**	**8 994 555**
Sum egenkapital og gjeld		**6 413 184**	**12 555 504**

Drammen,
Styret i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Synnøve Lisbeth Witzell
styremedlem

Deniz Budak
styremedlem

Ingve Bærheim Skaret
styreleder

Marcus Stensrud Finnerud
styremedlem

Vegard Skinnes
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder viderefakturering av brannvern faktura. Andel til rente og avdrag lån er redusert med innbetalt avdrag i 2023 med kr 7 299 893, 93 ref note 6.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 16 738.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1 026 704,- på reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 94 122 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 414 751,-, hvorav kr 414 751 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør for balkong utvidelsen er bokført som langsiktig fordring mot beboer. Saldo på lånet er i sin helhet nedbetalt i 2023.Den langsiktige fordring er redusert i takt med innkreving av avdrag på lånet via felleskostnader.

Ref. note 2: Avdrag betalt i 2023 = red. fordring med kr 7 299 893,93.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/intranett og fordelsprogram som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 5 953 841,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	829 526	2 425 301
1921	Sparekonti Handelsbanken	5 047 778	2 463 016
1950	Bankinnskudd for skattetrekk Handelsbanken	76 537	79 819
	Sum	**5 953 841**	**4 968 136**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 5 937 855,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse EK	2 951 253	2 437 050
Vedlikeholdsfond Garasje	578 141	327 398
Fond balkonglån	31 555	31 555
Fra årets resultat	2 376 905	764 946
Faktisk egenkapital hittil år	**5 937 855**	**3 560 949**

Resultatet i 2022 var kr 1 123 899.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 5 937 855 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	174 192	27 190
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	285 152	260 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 953 841	4 968 136
Sum omløpsmidler	**6 413 184**	**5 255 610**
Leverandørgjeld	-424 252	-416 063
Skattetrekk og andre trekk	-1	-3 423
Skyldige offentlige avgifter	-6	-1 836
Annen kortsiktig gjeld	-51 071	-55 260
Disponible midler	**5 937 855**	**4 779 028**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver, Handelsbanken.
Lånnummer; 9493.70.38202
Lånetype; Annuitet,
Terminlengde; 6 mnd
Løpetid; 20 år
Årlig rentesats; 4,34%
Dato siste termin; 30.06.2039

IB lån 2023	**8 517 973**
Nedbetalt i 2023	-8 517 973
Sum	**0**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
Skattetrekk og andre trekk; gjelder skyldig forskuddstrekk for 6. termin.
Skyldige offentlige avgifter; gjelder skyldig arbeidsgiveravgift for 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld; påløpte renter lån og energikostnader for desember 2023.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 12:36:46 UTC
bankID

Ludvigsen, Frode
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 12:36:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret har i perioden bestått av

Styreleder	Ingve Skaret	gjenstående ett år
Nestleder	Vegard Skinnes	gjenstående ett år
Styremedlem	Synnøve Witzell	gjenstående ett år
Styremedlem	Marcus Finnerud	gjenstående ett år
Styremedlem	Deniz Budak	på valg
Varamedlem	Ahmet Akteke	på valg

På valg:

Ahmet Akteke Stiller på valg som styremedlem

Varamedlem:

Valgkomite:
Mona Holmen Bergh har fungert som valgkomité i perioden.
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomite for ett år.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 den 08.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0061/25
Vår referanse: 3688492/25843638
Bestilling: C3 2025-02-28 (2) 48

Dato
28.02.2025

KASTANJEVEIEN 56

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5185	90	29.6.1984	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	116	347	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

DAGBOKFØRT
29 JUN 84 05185
DRAMMEN BYRETT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

		gnr	bnr	fnr	kommune
1. Eiendom		Kastanjeveien 48			Drammen
	navn				
2. Eier	Kastanjesletta Borettslag				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr lov av 4/3-83 nr 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)				
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3 b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4, første ledd) ☒ bruksenhetens areal eller ☐ bruksenhetens innbyrdes verdi c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i.h.t. lov av 28/4-67 nr 1 (§ 5 nr 4, tredje ledd) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens §§ 189 og 190)				
5. Tegninger m.v.	Vedlegg: Plantegninger over de enkelte leilighetstyper				

Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Snr 1.	Leilnr 2.	Type 3.	Etasje 4.	For-mål 5.	Sameiebrøk 6.	Adresse i Kastanjeveien 7.
60	109	B1	1	B	473/48940	50
61	110	C	1	B	804/48940	50
62	208	A	2	B	969/48940	50
63	209	B1	2	B	473/48940	50
64	210	C	2	B	804/48940	50
65	308	A	3	B	969/48940	50
66	309	B1	3	B	473/48940	50
67	310	C	3	B	804/48940	50
68	008	B3	U 1	B	473/48940	48
69	009	B3	U 1	B	473/48940	48
70	111	A	1	B	969/48940	48
71	112	B1	1	B	473/48940	48
72	113	C	1	B	804/48940	48
73	211	A	2	B	969/48940	48
74	212	B1	2	B	473/48940	48
75	213	C	2	B	804/48940	48
76	311	A	3	B	969/48940	48
77	312	B1	3	B	473/48940	48
78	313	C	3	B	804/48940	48

48940/48940

Forklaring: 1= forslag til seksjonsnummer
2= leilighetsnr i.h.t. merking
3= leilighetstype i.h.t. tegninger
4= beliggenhet innen de enkelte adressenummer(oppg)
5= seksjonens formål; B= boligformål
6= sameiebrøk hvor beregningsgrunnlag er areal
7= seksjonens adresse (oppg)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

6. Fordelingsliste (forklarende tekst nedenfor)

Snr 1.	Leilnr 2.	Type 3.	Etasje 4.	For-mål 5.	Sameiebrøk 6.	Adresse i Fastanjeveien 7.
1	001	D	U 1	B	428/48940	56
2	002	B2	U1	B	473/48940	56
3	003	B1	U1	B	473/48940	56
4	004	B3	U 1	B	473/48940	56
5	101	D	1	B	428/48940	56
6	102	B2	1	B	473/48940	56
7	103	B1	1	B	473/48940	56
8	104	C	1	B	804/48940	56
9	201	D	2	B	428/48940	56
10	202	B2	2	B	473/48940	56
11	203	B1	2	B	473/48940	56
12	204	C	2	B	804/48940	56
13	301	D	3	B	428/48940	56
14	302	B2	3	B	473/48940	56
15	303	B1	3	B	473/48940	56
16	304	C	3	B	804/48940	56
17	0001	B3	U 2	B	473/48940	58
18	005	A	U 1	B	969/48940	58
19	006	B1	U 1	B	473/48940	58
20	007	B3	U 1	B	473/48940	58
21	105	A	1	B	969/48940	58
22	106	B1	1	B	473/48940	58
23	107	C	1	B	804/48940	58
24	205	A	2	B	969/48940	58
25	206	B1	2	B	473/48940	58
26	207	C	2	B	804/48940	58
27	305	A	3	B	969/48940	58
28	306	B1	3	B	473/48940	58
29	307	C	3	B	804/48940	58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Snr	Delnr	Type	Etasje	Formål	Sameiebrøk	Adresse i Fastanjevelen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
30	0001	B2	U 2	B	473/48940	54
31	001	D	U 1	B	428/48940	54
32	002	B2	U 1	B	473/48940	54
33	003	B3	U 1	B	473/48940	54
34	101	D	1	B	428/48940	54
35	102	B2	1	B	473/48940	54
36	103	B1	1	B	473/48940	54
37	104	C	1	B	804/48940	54
38	201	D	2	B	428/48940	54
39	202	B2	2	B	473/48940	54
40	203	B1	2	B	473/48940	54
41	204	C	2	B	804/48940	54
42	301	D	3	B	428/48940	54
43	302	B2	3	B	473/48940	54
44	303	B1	3	B	473/48940	54
45	304	C	3	B	804/48940	54
46	004	B3	U 1	B	473/48940	52
47	005	B3	U 1	B	473/48940	52
48	105	A	1	B	969/48940	52
49	106	B1	1	B	473/48940	52
50	107	C	1	B	804/48940	52
51	205	A	2	B	969/48940	52
52	206	B1	2	B	473/48940	52
53	207	C	2	B	804/48940	52
54	305	A	3	B	969/48940	52
55	306	B1	3	B	473/48940	52
56	307	C	3	B	804/48940	52
57	006	B3	U 1	B	473/48940	50
58	007	B3	U 1	B	473/48940	50
59	108	A	1	B	969/48940	50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000,- som skal ha dårligste prioritet innenfor 90 % av lånetakst.

KASTANJESLETTA BORETTSLAG
Kastanjeveien 50
Drammen

Dato 20/6-84	Hjemmelshavers ~~underskrift~~ For styret i Kastanjesletta P/L
Sted Drammen	Willy Kaasin/formann Roy Bing

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Knut Almaas	Kastanjeveien 50 3000 Drammen	03/824633

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

B E G J Æ R I N G
T I L
D R A M M E N B Y R E T T

Dbs
02987 -3 5 78
Drammen Byrett

OM oppdeling av eiendommen KASTANJEVEIEN 48, DRAMMEN i eierseksjoner.

1) På eiendommen er det reist 2 boligblokker i 4 etasjer med tilsammen 78 leiligheter. Byggearbeidet ble avsluttet i 1977 og midlertidig brukstillatelse fra Drammen Kommune er datert 13. mai 1977. Forannevnte 78 leiligheter fordeler seg således hva angår størelse:

12	13	4-roms leiligheter	type A	leieareal 96,9 kvm
24	20	2-roms leiligheter	type B-1	leieareal 47,3 kvm
	09	2-roms leiligheter	type B-2	leieareal 47,3 kvm
	10	2-roms leiligheter	type B-3	leieareal 47,3 kvm
	18	3-roms leiligheter	type C	leieareal 80,4 kvm
	08	2-roms leiligheter	type D	leieareal 42.8 kvm

og forøvrig henvises til nedenstående fordelingsliste.

2) Undertegnede hjemmelshaver begjærer hele eiendommen delt opp i 78 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøkken i henhold til nedenstående fordelingsliste. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til den leilighet, boder samt garasjeplass, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3) Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

4) Fordelingsliste :

TYPE NR.	SEKSJONSNR OG LEILIGHETNR	ETG. NR	BOD-NR	AREAL NTO. KVM	GARASJE-PLASS-NR	SAMEIE-BRØKK
56-001-D	001	1	001	42,8	001	428/48940
56-002-B2	002	1	002	47,3	002	473/48940
56-003-B1	003	1	003	47,3	003	473/48940
56-004-B3	004	1	004	47,3	004	473/48940
56-101-D	005	2	101	42,8	005	428/48940
56-102-B2	006	2	102	47,3	006	473/48940
56-103-B1	007	2	103	47,3	007	473/48940
56-104-C	008	2	104	80,4	008	804/48940
56-201-D	009	3	201	42,8	009	428/48940
56-202-B2	010	3	202	47,3	010	473/48940
56-203-B1	011	3	203	47,3	011	473/48940
56-204-C	012	3	204	80,4	012	804/48940
56-301-D	013	4	301	42,8	013	428/48940
56-302-B2	014	4	302	47,3	014	473/48940
56-303-B1	015	4	303	47,3	015	473/48940

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

56-304-C	016	4	304	80,4	016	804/48940
58-0001-B3	017	undsretg.	0001	47,3	017	473/48940
58-005-A	018	1	005	96,9	018	969/48940
58-006-B1	019	1	006	47,3	019	473/48940
58-007-B3	020	1	007	47,3	020	473/48940
58-105-A	021	2	105	96,9	021	969/48940
58-106-B1	022	2	106	47,3	022	473/48940
58-107-C	023	2	107	80,4	023	804/48940
58-205-A	024	3	205	96,9	024	969/48940
58-206-B1	025	3	206	47,3	025	473/48940
58-207-C	026	3	207	80,4	026	804/48940
58-305-A	027	4	305	96,9	027	969/48940
58-306-B1	028	4	306	47,3	028	473/48940
58-307-C	029	4	307	80,4	029	804/48940
54-0001-B2	030	undretg.	0001	47,3	030	473/48940
54-001-D	031	1	001	42,8	031	428/48940
54-002-B2	032	1	002	47,3	032	473/48940
54-003-B3	033	1	003	47,3	033	473/48940
54-101-D	034	2	101	42,8	034	428/48940
54-102-B2	035	2	102	47,3	035	473/48940
54-103-B1	036	2	103	47,3	036	473/48940
54-104-C	037	2	104	80,4	037	804/48940
54-201-D	038	3	201	42,8	038	428/48940
54-202-B2	039	3	202	47,3	039	473/48940
54-203-B1	040	3	203	47,3	040	473/48940
54-204-C	041	3	204	80,4	041	804/48940
54-301-D	042	4	301	42,8	042	428/48940
54-302-B2	043	4	302	47,3	043	473/48940
54-303-B1	044	4	303	47,3	044	473/48940
54-304-C	045	4	304	80,4	045	804/48940
52-004-B3	046	1	004	47,3	046	473/48940
52-005-B3	047	1	005	47,3	047	473/48940
52-105-A	048	2	105	96,9	048	969/48940
52-106-B1	049	2	106	47,3	049	473/48940
52-107-C	050	2	107	80,4	050	804/48940
52-205-A	051	3	205	96,9	051	969/48940
52-206-B1	052	3	206	47,3	052	473/48940
52-207-C	053	3	207	80,4	053	804/48940
52-305-A	054	4	305	96,9	054	969/48940
52-306-B1	055	4	306	47,3	055	473/48940
52-307-C	056	4	307	80,4	056	804/48940

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

50-006-B3	057	1	006	47,3	057	473/48940
50-007-B3	058	1	007	47,3	058	473/48940
50-108-A	059	2	108	96,9	059	969/48940
50-109-B1	060	2	109	47,3	060	473/48940
50-110-C	061	2	110	80,4	061	804/48940
50-208-A	062	3	208	96,9	062	969/48940
50-209-B1	063	3	209	47,3	063	473/48940
50-210-C	064	3	210	80,4	064	804/48940
50-308-B1	065	4	308	96,9	065	969/48940
50-309-B1	066	4	309	47,3	066	473/48940
50-310-C	067	4	310	80,4	067	804/48940
48-008-B3	068	1	008	47,3	068	473/48940
48-009-B3	069	1	009	47,3	069	473/48940
48-111-A	070	2	111	96,9	070	969/48940
48-112-B1	071	2	112	47,3	071	473/48940
48-113-C	072	2	113	80,4	072	804/48940
48-211-A	073	3	211	96,9	073	969/48940
48-212-B1	074	3	212	47,3	074	473/48940
48-213-C	075	3	213	80,4	075	804/48940
48-311-A	076	4	311	96,9	076	969/48940
48-312-B1	077	4	312	47,3	077	473/48940
48-313-C	078	4	313	80,4	078	804/48940
						48940/48940

Tinglysingsgjenpart av begjæringen, plantegninger av de forskjellige leilighetstyper, oversiktstabell over antall leiligheter og størelser, samt kartkopi av reguleringsplanen vedlegges.

Drammen, den 1. mai 1978

Toll Tollum

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

KASTANJESLETTA BORETTSLAG

KASTANJEVEIEN 50, 3000 DRAMMEN

Innkommet
28 JUN 1984
Drammen Byrett

Bank: Kredittkassen
Bankgiro 6138.31.76823

Tinglysingsdommeren i Drammen
Tinghuset
3000 Drammen

Drammen, den 27/6-84

Deres ref.: 25/6-84 v/Engen Vår ref.: 63/84/KA/

Oppdelingsbegjæring-Kastanjeveien 48,Drammen.

En har mottatt Deres innsigelser mot å dagbokføre oppdelingsbegjæringen.

Da en ikke uten videre kan se at disse har hjemmel i lovgivningen, henstiller en om at saken vurderes på nytt,under henvisning til nedenstående bemerkninger:

1. Samtykke fra Husbanken.
at/ En antar det her er Husbanklovens paragraf 19 som påberopes som hjemmel. Denne bestemmelse er etter B/L's syn ikke (lenger) til hinder for /oppdelingsbegjæringen tinglyses. Det dreier seg her hverken om salg eller pantsettelse. Ved seksjonering før eierseksjonsloven derimot måtte det tinglyses en overdragelse samtidig. Dette var i sin tid borettslagets begrunnelse for klage over tinglysing av oppdelingsbegjæring på eiendommen. Det ble den gang ikke krevd Husbanksamtykke, og tinglysingsdommeren støttet heller ikke vår klage dengang.

   Hertil kommer at Husbanklovens paragraf 19 siden den gang er endret slik at samtykke ved senere pantsettelse ikke lenger er nødvendig.

   Atter hertil kommer at B/L har kontaktet Husbanken i anledning oppdelingsbegjæringen/overgangen til selveier, og i de skriftlige redegjørelser om fremgangsmåten finnes intet om at særskilt samtykke derfra skal fremlegges overfor tinglysingsdommeren. Svaret fra Husbanken med vedlegg medsendes,men bes returnert etter gjennomsyn.

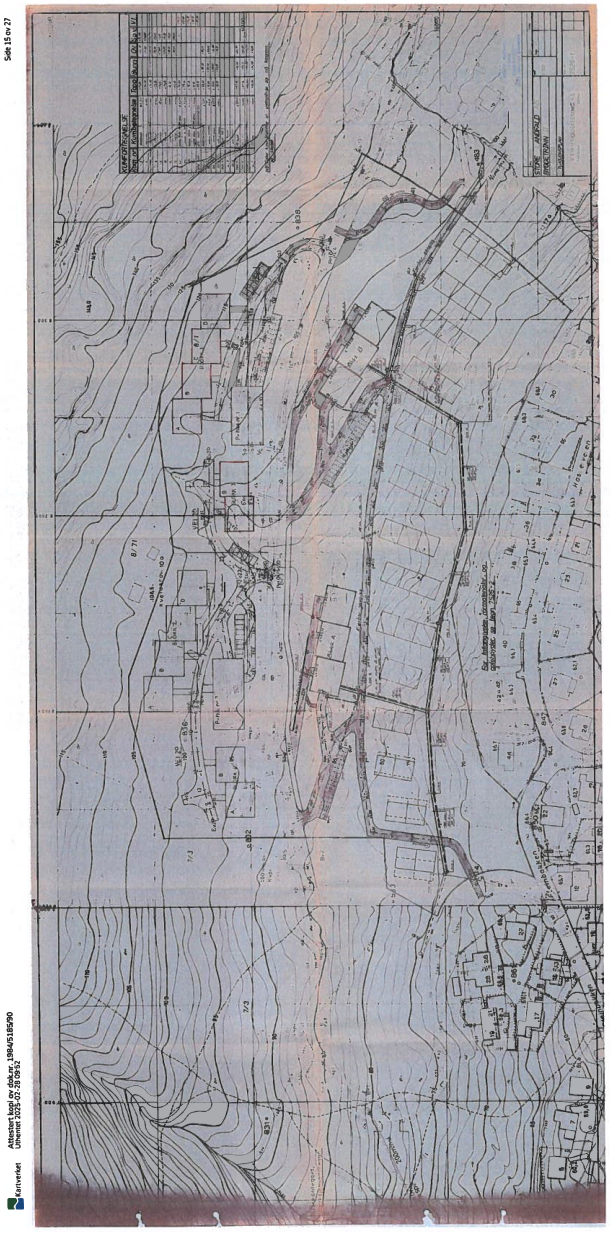
2. Garasjeplasser i oppdelingsbegjæringen.

   Meningen er at garasjehuset utgjør en del av fellesarealet,på samme måte som boder og andre fellesrom,innklusive tilfluktsrom. Eierseksjoneringsloven krever ikke at garasjeplasser medtas i oppdelingsbegjæringen. Hver leilighet er tildelt én plass,men den innbyrdes fordeling endres ikke så sjelden, slik at det også er meget upraktisk å ta disse inne i oppdelingsbegjæringen. Forøvrig vises til den vedlagte"orientering" fra Oslo byskriverembeter,som anses som styrende m.h.t. utforming av praksis, og hvor det i pkt3.1. er uttalt forbud mot å knytte garasjeplasser til en seksjon m.v.

Med hilsen

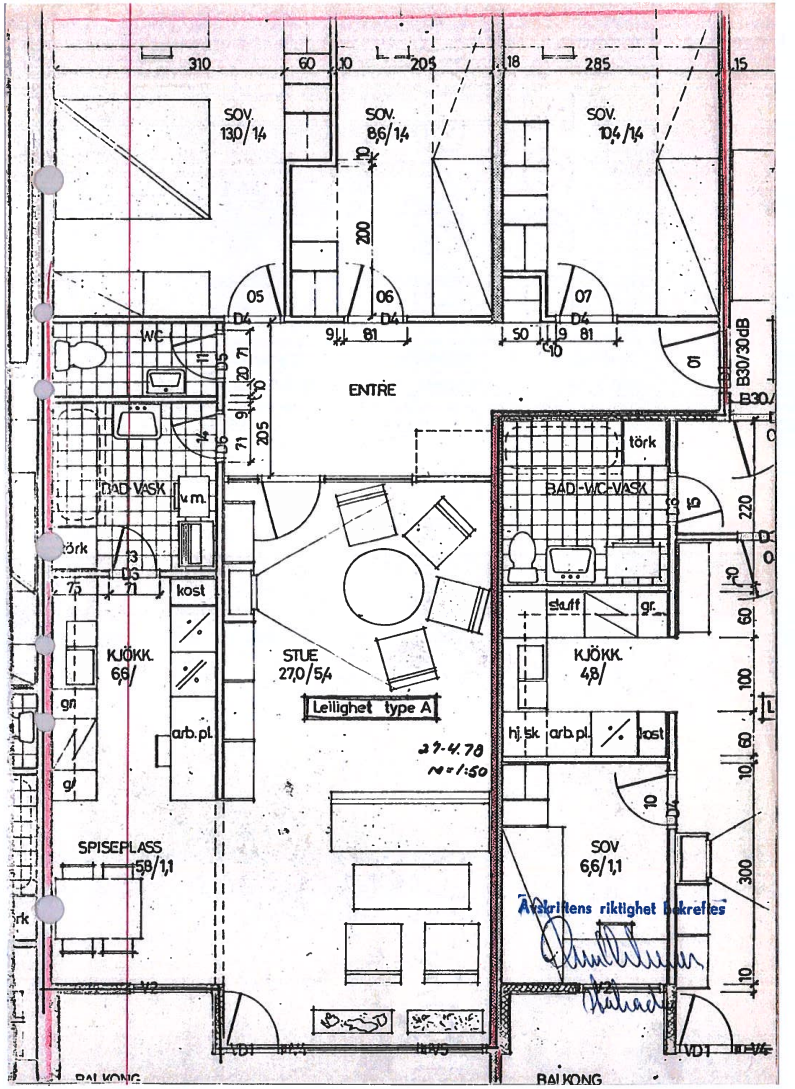
KASTANJESLETTA BORETTSLAG
Kastanjeveien 50
3000 Drammen
Knut Almaas
Formannen

Side 15 av 27



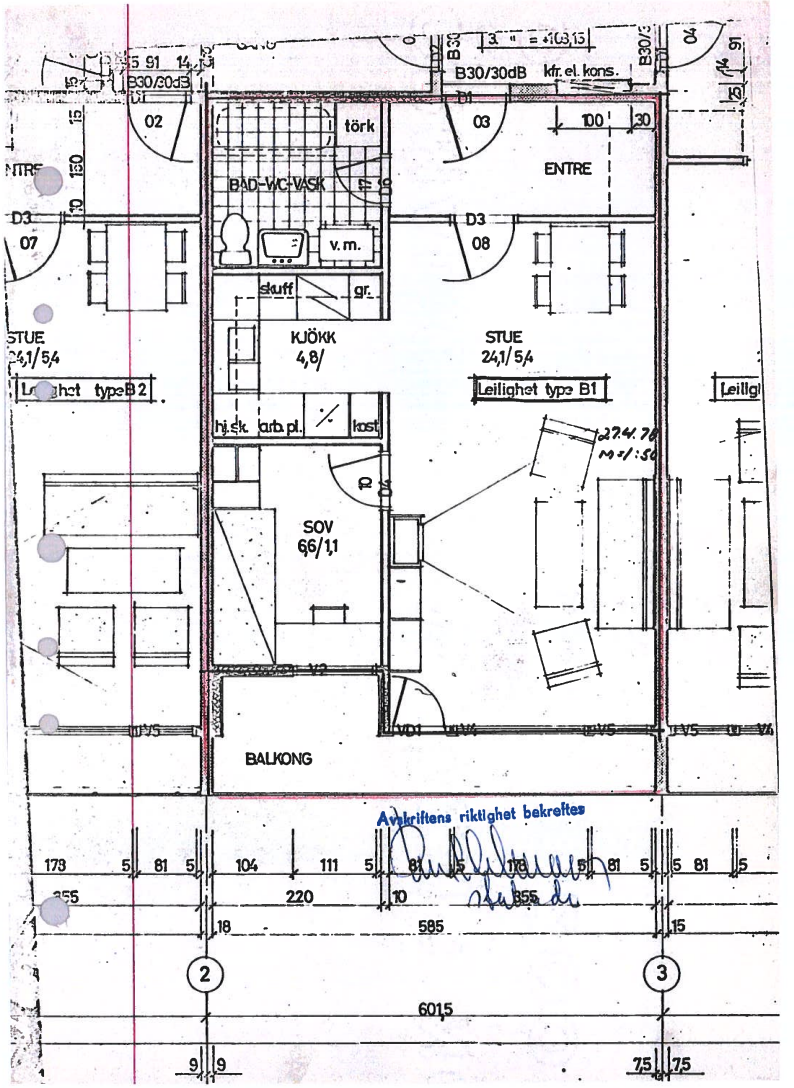
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



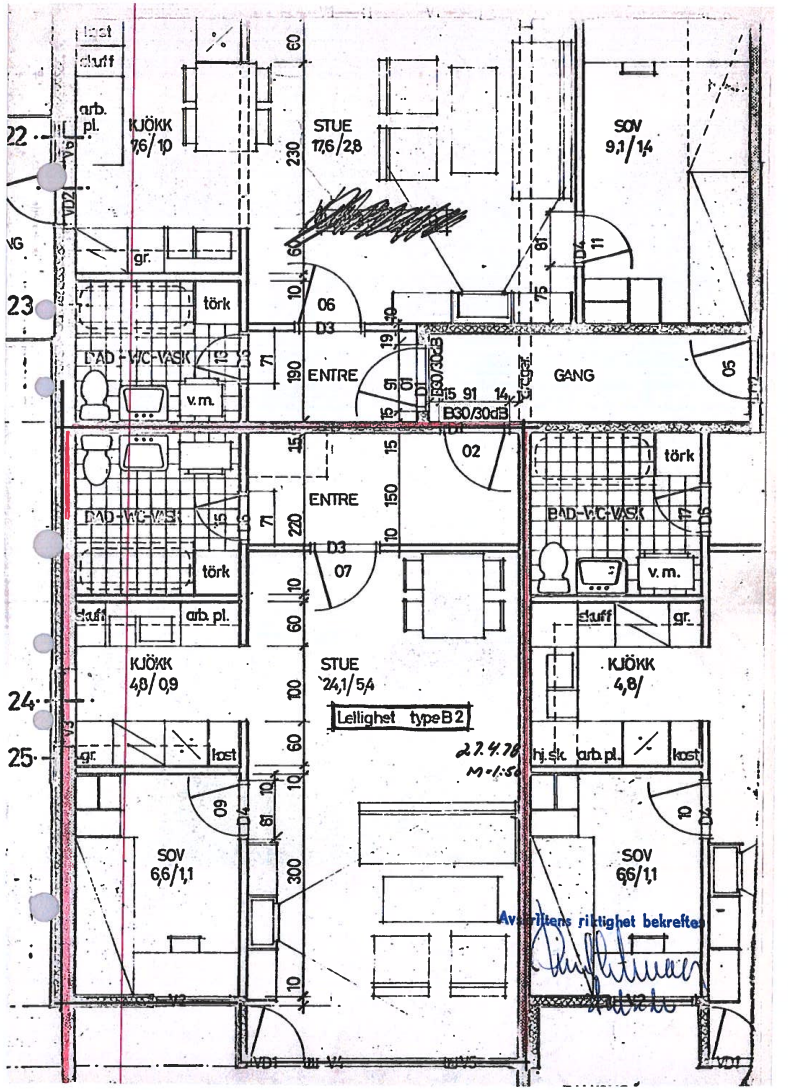
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



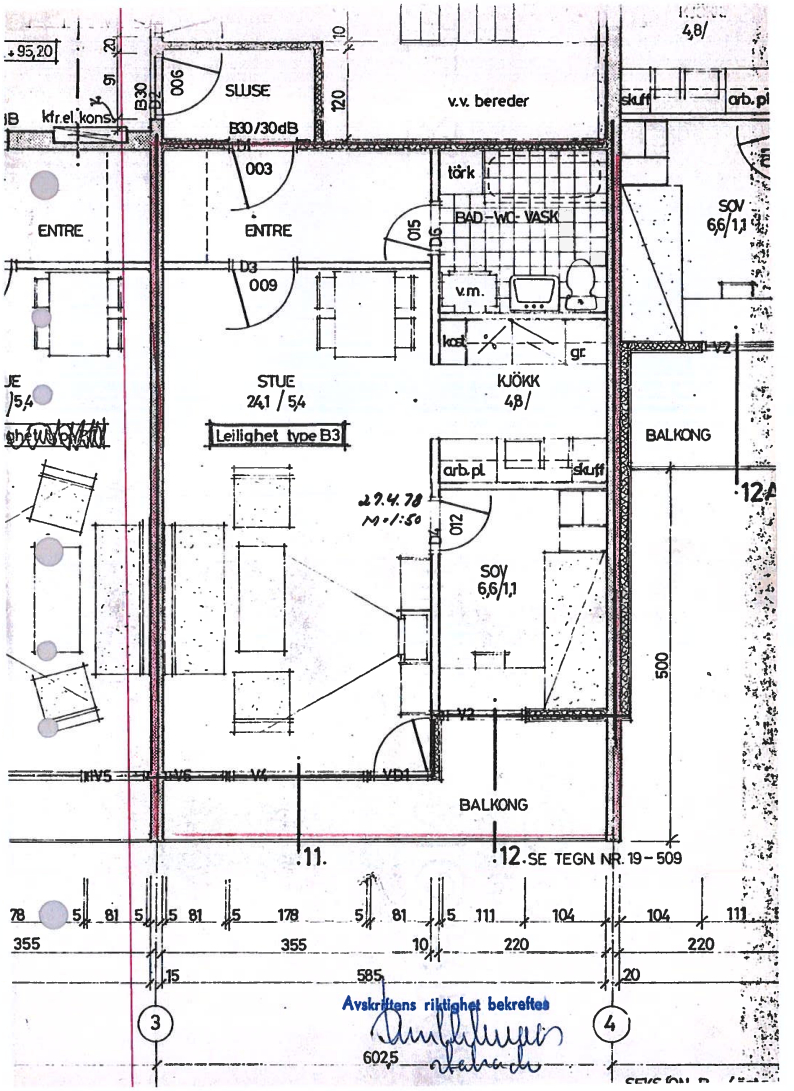
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



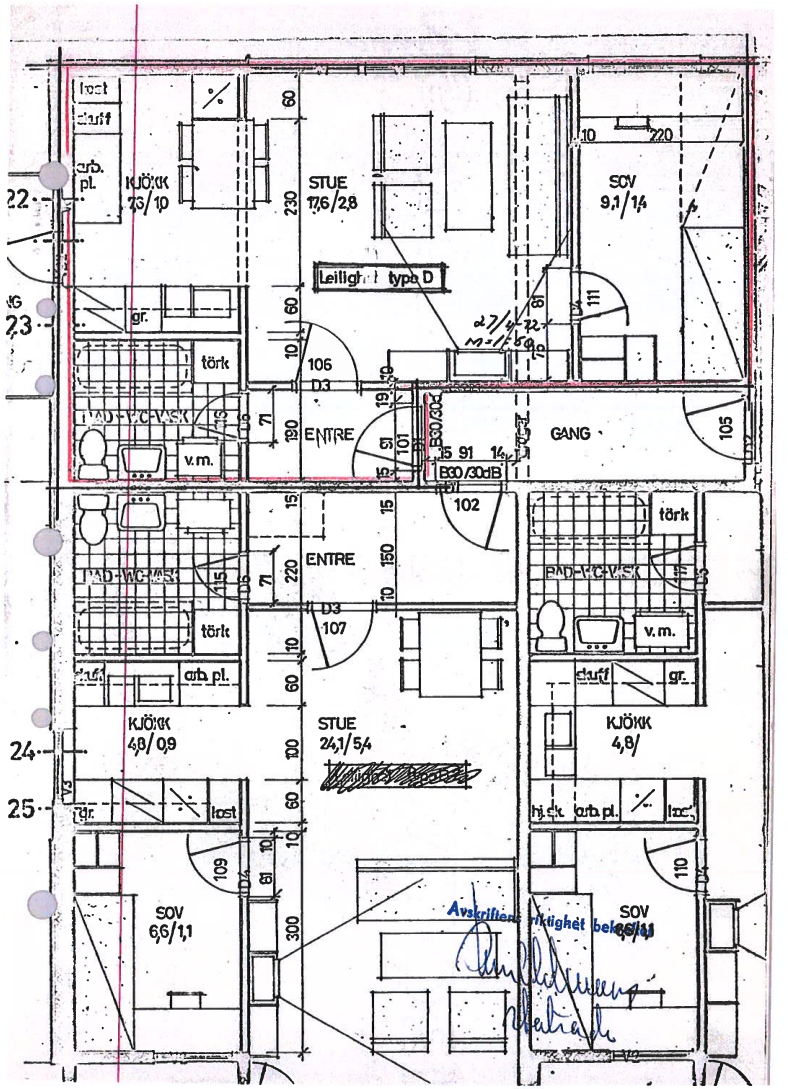
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



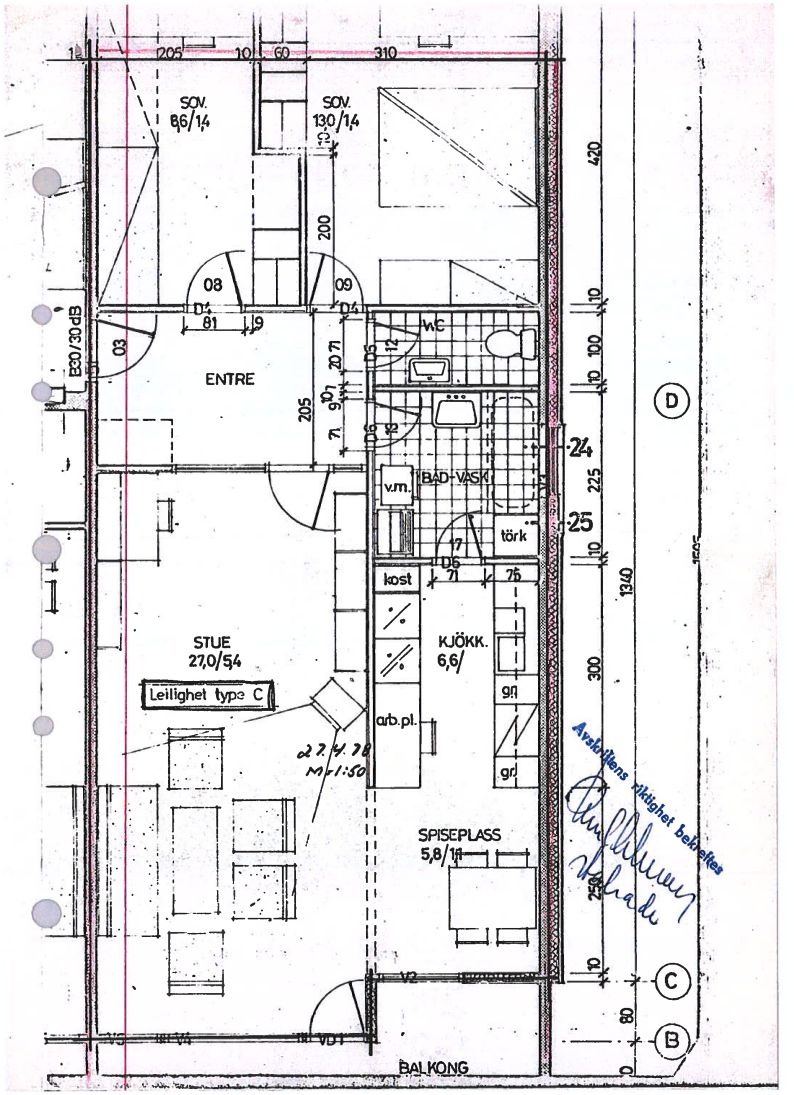
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

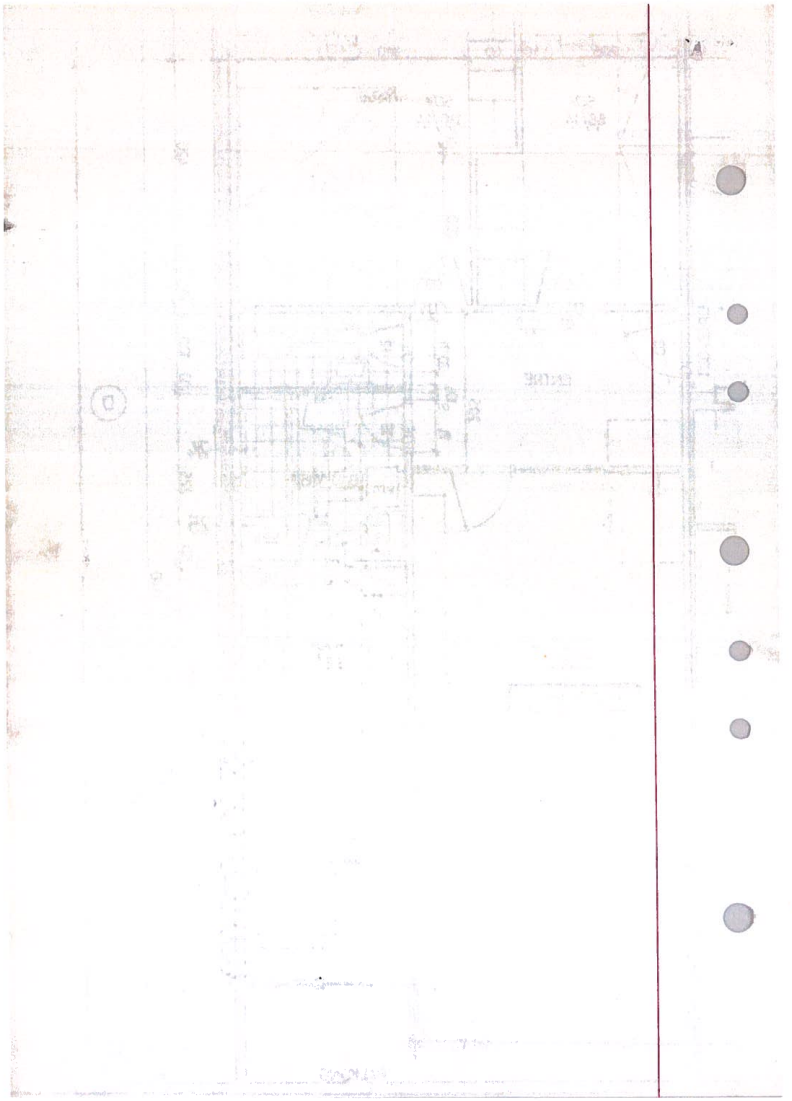


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5185/90
Uthentet 2025-02-28 09:52



80BDJ/13451671 Geomatikk
116/347 13 Ferdigattest

JJ/BE 290/72 503.1

Drammen, den 24.3.77.

Adv. E. Stenersen jr.
Bragernes torg 2a

3000 DRAMMEN.

Ang. Kastanjeveien 56-58, A/S Store Landfall, blokk 3.

Bygningskontrollen avholdt ferdigbefaring av ovennevnte boligblokk den 24/3-77 og fant følgende mangler:

1. Samtlige pumper og selvlukkere på B-30 dører må strammes.
2. Brannskapåer ikke montert i trapperom.
3. Ansvarshavende må undertegne våre byggeanmeldelses-skjemaer.

Ovennevnte mangler bes rettet innen 14 - fjorten dager slik at ferdigattest kan utstedes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 24. mars 1977
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonn Jensen

BK/KF 144/75 503.1

Adv. E. Stenersen jr.
Bragernes torg 2a

3000 DRAMMEN

Ang. Store Landfall A/S, Kastanjeveien 58, blokk 3, midlertidig brukstillatelse.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte boligblokk.
Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

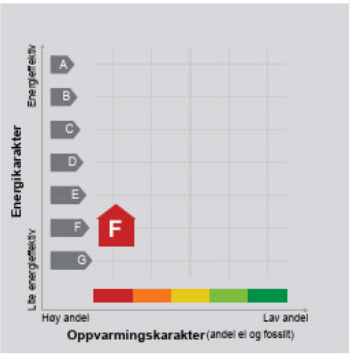
BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 1. februar 1977
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kretzer

ENERGIATTEST

Adresse	Kastanjevelen 56
Postnummer	3026
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	347
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158550377
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-86896
Dato	03.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kastanjeveien 56 3026 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 347, snr 12 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no