NORDVIK

# Nedre Storgate 20

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Nedre Storgate 20

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 27 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 55 | Egenerklæringsskjema |
| 62 | Andre vedlegg |
| 147 | Kontaktinfo |
| 150 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 153 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 154 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 26.01.2026

# Nøkkelinformasjon



## Flott selveierleilighet i attraktivt sameie m/bla treningsrom og velvære - Balkong - Heis - Felles takterrasser

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 090 000,-** |
| Omkostninger | **103 630,-** |
| Totalpris | **4 193 630,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 199,-** |
| BRA-i | **54 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2018** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Nedre Storgate 20!

Dette er en flott og moderne 2-roms eierleilighet, beliggende i et populært sameie sentralt på Bragernes.

Høydepunkter:
Heis
Moderne standard fra 2018
Takhøye vindusflater og mye naturlig lys
Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
Flislagt bad med varmekabler
Flott balkong på ca. 2 kvm
Vannbåren varme og balansert ventilasjon
Akonto fjernvarme inkludert i fellesutgifter
Pendlervennlig med kort vei til togstasjon
Rikt med tur- og rekreasjonsområder like ved
Umiddelbar nærhet til "alt" du måtte trenge i hverdagen
Flotte fellesarealer med treningsrom, spa, gjesteleilighet og selskapslokale

# Planløsning

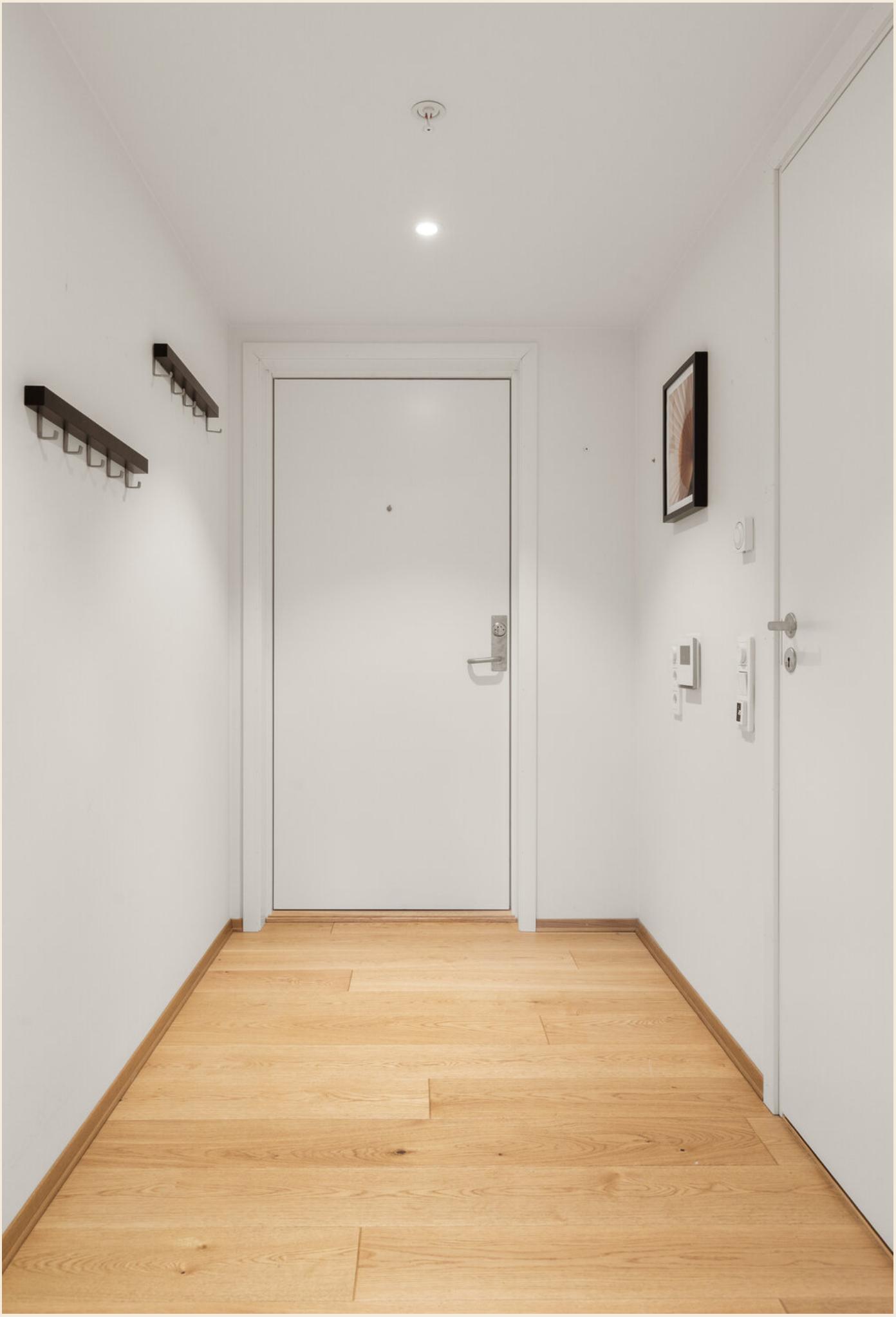
**Kjeller**
Total BRA: 5 kvm




Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

NORDVIK





Praktisk innvendig bod med plass for diverse lagring




SIMPLICITY





Flott balkong via store skyvedører!













Medfølger bod i fellesareal





Felles sykkelparkering



Fasade



Sameiet har meget flotte fellesarealer i deler av dette bygget





Her er det både stue, kjøkken, gjesteleilighet mm.

Perfekt for større selskap, konfirmasjon eller andre sammenkomster



Egen velværeavdeling med dusj, badstue og boblebad





Eget treningsrom



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0012/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 418, snr 49 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

**Selgere**
Bjørn Holm
Kari Dehli Halvorsen

**Kjøpesum og omkostninger**
4 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 193 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 206 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2018

**Etasje**
4

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bod, stue, kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppgitt BRA-i inkluderer teknisk sjakt bak baderom, som ligger innenfor boligens omsluttende vegger.

TBA:
- Balkong på ca. 2 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 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.

**Innhold**
4. Etasje: Entré, bod, stue, kjøkken, soverom og bad.

Balkong på ca. 2 kvm.
Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 kvm (merket med B402 / 49).

**Standard**
Entré: Lys og fin entré med downlights i tak. Det er plass for å henge fra seg yttertøy og sko i gangen.

Stue: Svært lys og flott stue med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har fine overflater med slette malte vegger og 1-stavs parkett på gulv. De takhøye vindusflatene bidrar til godt med naturlig lys i rommet. I tillegg kan skyvedører til balkong trekkes helt tid side, slik at man på varme sommerdager kan nyte et luftig oppholdsrom, og en flott balkong.

Kjøkken: Pent kjøkken fra kvalitetsmerket HTH. Kjøkkenet har glatte fronter, fliser over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og waterguard er montert. Det er naturlig plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom: Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det god plass for flere garderobeskap på soverommet, med god plass til garderoben.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

**Parkering**
Det medfølger ingen fast parkeringsplass. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takmesteren AS Tettet lekkasje i membran midlertidig på takterrasse i etasjen over. Skal gjøres permanent til våren. Dette er opplysninger fra styret i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abicon AS Utbedret ett avvik i rapport fra eltilsynet. Manglende jording i stikk over vask på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 11.06.2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Har vært lekkasje fra takterrasse i etasjen over. Denne er i følge styret i sameiet midlertidig utbedret, og feilen skal rettes permanent til våren. Se pkt 2 under "Utført arbeid".

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Se pkt 4 under "Utført arbeid".

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i vegg på soverom.

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?
Ja
Beskriv: Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata

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

**Bygningssakkyndig**
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:
- Tak: Flatt tak tekket med papp.
- Yttervegger: Hovedsakelig betongelementer, stedvis bindingsverk med liggende panel.
- Etasjeskille: Etasjeskillere utført med elementdekker.
- Grunnmur: Grunnmur oppført i betong.
- Grunnforhold: Grunnmasser av leire.

Tekniske installasjoner:
-Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.

- Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i boden og forsyner varme i alle oppholdsrom eks soverom.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom eks soverom.
- Elektriske varmekabler på bad.

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. 3 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 199,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 1 803,- (Felles bygningsforsikring, renovasjon, reparasjon og vedlikeholdskostnader, andel til sameiet/huseierforening, driftskostnader og strøm i fellesarealer)
Akonto fjernvarme kr. 681,-
Ventilasjon kr. 105,-
Grunnpakke TV og internett kr. 521,-
Serviceavgift GWP Aktiv kr. 1 089,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Kommunale avgifter**
Kr 4 384,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 1 656,-
Avløp kr. 2 728,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 984 914,-
Som sekundærbolig: kr 3 939 654,-

**TV/Internett/Bredbånd**
Leiligheten er tilknyttet TV og internett via Telia, hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Grev Wedels Plass, orgnr. 921645082

**Om sameiet**
Sameiet Grev Wedels Plass ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 921645082. Sameiet består av 84 boligseksjoner.

Sameiets innkalling til årsmøte ligger vedlagt i prospekt, samt protokoll fra ekstraordinært årsmøte om avvikling av sericeavtale i fellesområdene. Interessenter bes om å sette seg inn i dette.

**Forretningsfører**
NBBO

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

**Fellesformue**
Kr 77 310,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 353 310,-.
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 13 198,-.

Det er planer om fasadevask i sameiet som vil bli en større jobb. Styreleder opplyser for øvrig at sameiet har god økonomi, så det er ikke planlagt noen kostnadsøkninger på bakgrunn av dette eller andre arbeider.

Komplett budsjett og regnskap for 2024 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Komplett regnskap for 2025 foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Av hensyn til andre beboere er det ikke tillatt å medbringe husdyr inn i fellesarealer, med unntak av sameiets atrium. Hunder og katt skal føres i bånd innenfor sameiets område. Selv om det er tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr i sameiets atrium skal ikke dette være et sted hvor de skal kunne gjøre fra seg.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88290211

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 3 944 kvm (Eiertomt)
Fellesområdet er et pent opparbeidet atrium bestående av gressplen, blomsterbed, flotte steinbelagte passasjer, sittebenker og pergola. Sameiet har ellers flotte fellesområder for beboerne som består av både treningsrom, spa, badstue og bibliotek.

I den gule villaen med fellesarealer serveres det gratis kaffe, aviser, bibliotek, vafler på onsdag med mer. Mulig å leie festlokale og gjesteleilighet når man har overnattingsbesøk. Gunstige priser.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Se kartskisse for plassering. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Dette er drømmeplassen for deg som ønsker å bo sentralt i urbane byomgivelser hvor du har gangavstand til stort sett alt en by har å tilby. Bragernes er en attraktiv bydel i Drammen. Her finner du et rikt mangfold av servicetilbud samt rikelig med tur- og rekreasjonsområder langs elvepromenaden eller langs turstier innover marka.

Få minutters gange til Bragernes Torg hvor du har et bredt utvalg av ute- og inne servering, butikker og restauranter. I tillegg er det 3 kjøpesentre rett i nærheten. Gangavstand til kino, teater, treningssentre, dagligvarebutikker, skoler og barnehager.

Enkelt å ta seg til fots over Ypsilon broa eller den nye bybroa til bydelen Strømsø på andre siden. Her finner du urbane merkebutikker, unike restauranter som tilbyr spennende mat fra flere kulturer. Her finner du også buss- og togstasjon som har hyppige avganger i ulike retninger.

Få minutters gange til Drammenselva med gang- og sykkelveier hvor du underveis møter på flere parkanlegg med badeplasser, sandvolley og populære restauranter som ligger på brygga rett ved elva.

Tar du deg over Ypsilon og over til Union brygge vil du finne ytterligere servicetilbud med restauranter, uteservering samt Union Scene med ulike innslag av konserter og kultur arrangement hele året. Her finner du også Papirbredden, universitetet Sør-Øst Norge og stort og innholdsrikt bibliotek.

Fjellheim tennisbane og Løkkebergparken aktivitetsanlegg ligger ca. 10 - 12 minutters spasertur fra leiligheten.

I Hamborgstrømskogen finner du hinderløyper for både store og små, natursti, gapahuk og bålplass. På vinterstid er dette et ypperlig sted for start på nydelige skiturer.

Offentlig kommunikasjon finner du rett ved leiligheten.

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetskomplekser og næringslokaler.

**Offentlig kommunikasjon**
Praktisk med bare 3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass "Tinghuset" med 10 ulike linjer. Gangavstand til kollektive tilbud. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon (ca. 10 minutters gange fra leiligheten) retning Oslo og Kongsberg - ca 31 minutter til

Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.

For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no

**Skoler og barnehager**
Nærmeste barnehager er Bragernes Strand barnehage, Brannposten barnehage og Parktunet barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 5 - 13 minutter fra leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Nærmeste barneskole er Bragernes skole som ligger ca. 15 minutters gange fra leiligheten.
Nærmeste ungdomsskole er Børressen skole som ligger ca. 15 minutters gange fra leiligheten.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for riving, oppføring av nybygg og bruksendring i forbindelse med det nye boligprosjektet på Grev Wedels plass datert 15.01.2020.

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

Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med ferdigattesten, som samsvarer med dagens planløsning.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015) med reguleringsformål til bevaring kulturmiljø, kombinert bebyggelse og anleggsformål, utforming og vei.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata (18.02.2025)
Sameiet har mottatt nabovarsel for regulering av dette området, og det må påregnes byggeutvikling i området.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

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

3301/114/418/49:
03.12.1868 - Dokumentnr: 900016 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
å holde port mellom d.e. og Sundgaten 5
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1868 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1895 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1944 - Dokumentnr: 1433 - Erklæring/avtale
ang. riving av tillbygg når bygningsmyndighetene forlanger
det.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1952 - Dokumentnr: 2165 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1952 - Dokumentnr: 2166 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Rett til å legge, ha i drift og vedlikeholde høy- og lavspente jordkabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1977 - Dokumentnr: 7233 - Erklæring/avtale ang. prov.skolebygg i 2 etg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1978 - Dokumentnr: 7074 - Erklæring/avtale ang. vindu
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2018 - Dokumentnr: 1213380 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/7819

16.06.2022 - Dokumentnr: 653089 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:418 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sameiet Som Rettighetshaver
Løpenr: 14906589

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Det gule bygget på sameiet eiendom er SEFRAK-registrert, og annen bygning på eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

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

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 020,- 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 26. januar 2026

**Megler**
Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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

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

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

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

# Nedre Storgate 20

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bragernes skole (1-7 kl.)** | 315 elever, 16 klasser | 18 min gange<br>1.3 km |
| **Danvik skole (1-7 kl.)** | 344 elever, 17 klasser | 20 min gange<br>1.7 km |
| **Brandengen skole (1-7 kl.)** | 552 elever, 26 klasser | 7 min bil<br>2.7 km |
| **Børresen ungdomsskole (8-10 kl...** | 366 elever, 26 klasser | 19 min gange<br>1.6 km |
| **Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...** | 644 elever, 43 klasser | 20 min gange<br>1.7 km |
| **Drammen videregående skole** | 1250 elever, 51 klasser | 15 min gange<br>1.3 km |
| **Akademiet Ypsilon vgs** | 200 elever | 7 min bil<br>2.7 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Tinghuset** | Totalt 10 ulike linjer | 3 min gange<br>0.3 km |
| **Drammen stasjon** | Totalt 8 ulike linjer | 11 min gange<br>0.9 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | | 52 min bil |
| **Oslo Gardermoen** | | 1 t 8 min bil |

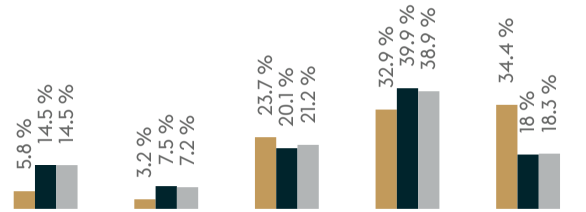
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bragernes Strand barnehage (1-...** | 40 barn | 6 min gange<br>0.6 km |
| **Brannposten barnehage (3-5 år)** | 28 barn | 10 min gange<br>0.7 km |
| **Parktunet barnehage (0-5 år)** | 103 barn | 13 min gange<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Bragernes Kvartal** | | 5 min gange |
| **Kiwi Øvre Storgate** | | 7 min gange |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bragernes sentrum | 3 074 | 1 940 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Fjellheim tennisbane | 12 min |
| Drammen park balløkke | 14 min |
| EVO Engenkvartalet | 3 min |
| Fitness24Seven Drammen | 7 min |

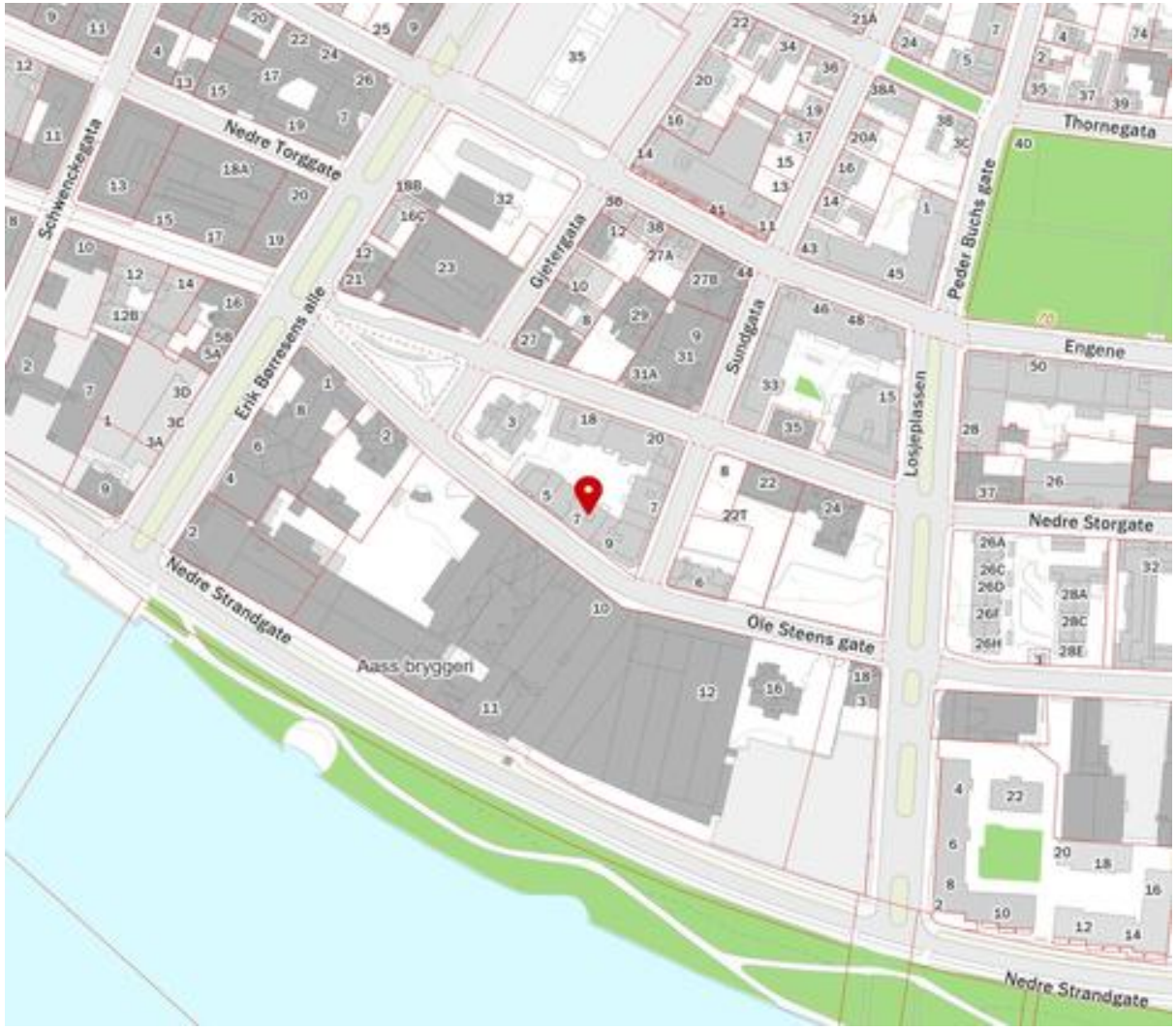
*«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 418, snr. 49

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 19.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1501 **Referansenummer:** MV8317

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

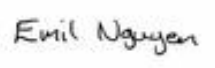
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • bagatellmessige 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, branncelle 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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# 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.




**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.




**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.




**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.




**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.




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Flatt tak tekket med papp.
Yttervegger: Hovedsakelig betongelementer, stedvis bindingsverk med liggende panel.
Etasjeskille: Etasjeskillere utført med elementdekker.
Grunnmur: Grunnmur oppført i betong.
Grunnforhold: Grunnmasser av leire.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom eks soverom.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass: B402 / 49.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018**

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en foldedør.

Leiligheten har en balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type rustfritt stål.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN

Innredning:
- Glatte fronter.
- Fliser over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i boden og forsyner varme i alle oppholdsrom eks soverom.

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

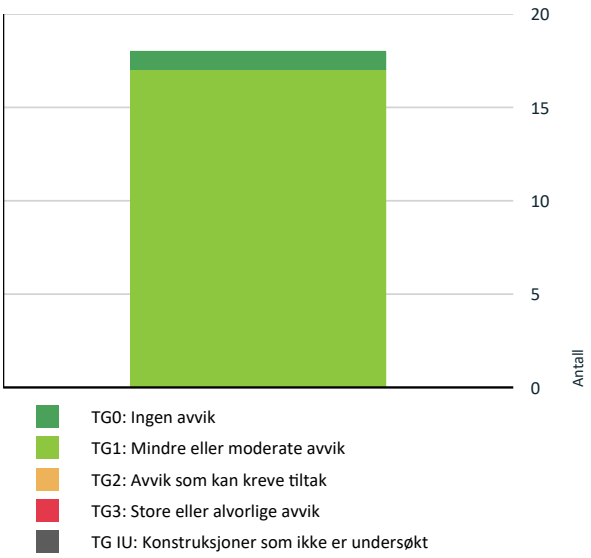
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 2018 | Hentet fra eiendomsverdi. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

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.

### TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en foldedør.

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.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Det er observert noe gulning/fargeforskjeller i parkettgulvet i stue og soverom, trolig som følge av ulik lyspåvirkning over tid der deler av gulvet har vært tildekket av møbler. Det er i tillegg påvist noe tørkesprekker i vegg- og himlingsflater i stue og soverom.

# Tilstandsrapport

Overflatene fremstår i normal stand sett i forhold til byggets alder. Mindre bruksmerker og normal slitasje på overflater må påregnes.



Gulning i soverom.



Tørkesprekk i soverom.



Bruksmerke/tørkesprekk på vegg i stue/kjøkken.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

### TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

# Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

4. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.



4. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

4. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

# Tilstandsrapport

### 4. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i veggen i boden som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Fliser over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand sett i forhold til alder, uten registrerte skader utover normal slitasje.
Det er observert noe mindre bruksmerker på benkeplaten.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten 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.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i boden og forsyner varme i alle oppholdsrom eks soverom.

Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstanden 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 boden.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 11.06.2025, hvor det ble avdekket mindre avvik som senere er utbedret.

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**



# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 54 | | | 54 | 2 |
| Felles kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **2** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Bad, soverom, stue, kjøkken, bod, entré | | |
| Felles kjeller | | Sportsbod | |

**Kommentar**

Oppgitt BRA-i inkluderer teknisk sjakt bak baderom, som ligger innenfor boligens omsluttende vegger.

TBA:
- Balkong på ca. 2 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.1.2026 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Bjørn Holm | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 114 | 418 | | 49 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nedre Storgate 20

**Hjemmelshaver**
Dehli Sigrid

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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. 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 fem 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 branntekniske 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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.

• 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/MV8317

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Holm, Bjørn | 9578-5997-4-718940 | 2026-01-19 08:52:01 |
| Halvorsen, Kari Dehli | 9578-5994-4-509722 | 2026-01-19 12:02:36 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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
19. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0012/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Kari Dehli Halvorsen, Bjørn Holm

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. juli 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Sigrid Dehli

**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: 88290211
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Takmesteren AS Tettet lekkasje i membran midlertidig på takterrasse i etasjen over. Skal gjøres permanent til våren. Dette er opplysninger fra styret i sameiet.

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Abicon AS Utbedret ett avvik i rapport fra eltilsynet. Manglende jording i stikk over vask på badet.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 11.06.2025

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

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?**

Ja

**Beskriv:** Har vært lekkasje fra takterrasse i etasjen over. Denne er i følge styret i sameiet midlertidig utbedret, og feilen skal rettes permanent til våren. Se pkt 2 under "Utført arbeid"

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

Ja

**Beskriv:** Se pkt 4 under "Utført arbeid"

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk i vegg på soverom

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Kjøpekontrakt, datert 29.08.2016

**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?**

Ja

**Beskriv:** Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 10-0012/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Halvorsen, Kari Dehli** | **2026-01-19** | **Holm, Bjørn** | **2026-01-19** |

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Kari Dehli

Identifikasjon

bankID Holm, Bjørn

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN** | |
| Dato for energimerking<br>**26.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-250290** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300581899** |
| Gårdsnummer<br>**114** | Bruksnummer<br>**418** |
| Seksjonsnummer<br>**49** | Bruksenhetsnummer<br>**H0403** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2018** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**54,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**54,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **109,09 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **112,51 kWh/m²** | **7 004 kWh** |




# Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak utendørs

### 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

# *HUSORDENSREGLER*
***FOR***
# *SAMEIET GREV WEDELS PLASS*

**Vedtatt på Sameiet Grev Wedels Plass årsmøte 11.06.2025**

***1. Innledning.***

1.1. Styret har i henhold til vedtektene for SAMEIET GREV WEDELS PLASS fastsatt følgende husordensregler. Disse husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

1.2. Husordensreglene vedtas av beboerne i Sameiermøtet. Meldinger fra styret om midlertidige endringer i husordensreglene, er å betrakte som husordensregler fram til neste Sameiermøte.

1.3. SAMEIET GREV WEDELS PLASS utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1.4. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

1.5. Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer og utvendige fellesareal som terrasser og takterrasser. Det må vises hensyn ved røyking rundt/nært inn-/utganger til fellesareal. Sigarettsneiper, snusposer o.l. må fjernes av bruker og kastes på egnet sted. Husk å ta hensyn til allergikere.

***2. Utfyllende husordensregler.***

2.1. Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instrukser i fellesanlegg gitt av styret. Disse vil bli publisert på tavle ved/i de enkelte anlegg.

***3. Bruk av leilighet.***

3.1. Eierseksjonen skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

3.2. Fra kl. 23.00 (24.00 i helger) til kl. 07.00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil kunne forstyrre andre beboere. Det gjelder også felles

takterrasser. Sameiets takterrasser er bare til bruk for beboere, og kan ikke brukes til større fester. Den skal holdes ryddig, ren og fri for avfall.

3.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 19.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00.
Ingen støy eller sjenanse på søn.- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

3.4. På leilighetenes terrasser/balkonger må det tas hensyn til at det er naboer over og/eller under. Påse at intet kan falle ned, blomsterarrangement og lignende holdes innenfor eget rekkverk. Det skal ikke ristes eller luftes matter, tepper o.l. over rekkverket. Klestørk på terrasse og balkong tillates kun på lave tørkestativ og tøy skal ikke henge ute på søn.- og helligdager. Grill som benytter kull/opptenningsveske tillates ikke.

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

3.6. Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen/balkongen som kan medføre støy, skal naboene i oppgangen varsles på forhånd.

3.7. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

## *4. Overdragelse og utleie av leilighet.*

4.1. I følge vedtektenes § 9 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

4.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger vedlagt leiekontrakten.
Selger / utleier er også ansvarlig for å sørge for at ny eier / leietaker får tilstrekkelig opplæring og innføring i bruk av parkeringsanlegget. Her medfører det ansvar i forhold til materielle- / personskader.

4.3 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

## *5. Oppganger.*

5.1. Inngangsdører til oppganger skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal det kun åpnes for personer som man har til hensikt å slippe inn i egen leilighet eller som man selv tar ansvar for og følger.

5.2. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Oppgangene er også rømningsveier ved brann. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare gjenstander i gangene som kan sjenere ferdselen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

5.3. Det er ikke tillatt å henge opp bilder, pyntegjenstander, reklame, notiser eller liknende med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål. Naboer i samme etasje kan bli enige om, med 2/3 flertall, å henge opp bilder eller andre dekorasjoner på veggene i sin etasje.

5.4. Navneskilt på ringe tablå og postkasser skal være ensartet. Ta kontakt med vertskapet i Onsager villa for bestilling og endring av skilt.

***6. FELLESAREALER (Deler av Onsager villa, gjesterom, treningsrom, velværeavdeling og felles takterrasser)***

6.1. Med fellesarealer forstås alle områder inne og ute som ikke inngår i en spesiell seksjon og som er tenkt for sameiernes felles bruk.

6.2. Fellesarealer er til bruk for sameiets beboere og skal brukes til felles nytte og glede. For å sikre gode opplevelser for alle er arealene kun til bruk for sameiets beboere.
Fellesarealer, som administreres av et eget driftsselskap, er i hovedsak forbeholdt voksne beboere og alle som oppholder seg i disse arealene må ta hensyn til dette.

6.3. Barn under 16 år kan ikke oppholde seg i fellesarealene uten tilsyn fra foresatte.

6.4. Fellesarealene i Onsager villa er tilgjengelig og åpne for sameiets beboere hver dag kl. 07.00 – 23.00 (07.00-24:00 i helgene).
Fellesareal som trening og velvære er tilgjengelig og åpne for sameiets beboere hver dag kl. 07.00 – 23.00.
For å få tilgang til området må det benyttes et personlig nøkkelkort. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales spesielt med vertskapet.

***6.5. Treningsrom, Velværeavdeling.***

Treningsrom og velværeavdeling kan forhåndsbestilles inntil 7 dager før ønsket bruk. Forhåndsbestilling kan bare gjøres for en time om gangen. For at alle skal gis mulighet til å bruke avdelingene til "populære" tider, 05:00-09:00 og 16:00-21:00, kan samme time bare forhåndsbestilles en gang for 2 påfølgende dager pr.uke.

Reservert time som er tatt i bruk, kan utvides til påfølgende time hvis denne ikke allerede er bestilt. Før påfølgende time tas i bruk, må den som bruker

treningsrommet eller velværeavdelingen påføre navnet sitt på bestillingslisten slik at bruken vil være synlig for andre. Når påfølgende time har startet uten at noen har skrevet seg opp/kommet kan en skrive seg opp på følgende time.

### *6.6. Leie av Festsal/bodega.*

**Bestilling.**

Bestilling av festsal/bodega må skje senest **5 hverdager** før bruksdato.
Det kan ikke bestilles tidligere enn **6 mnd.** på forhånd.
*Styret kan, etter søknad, innvilge forhåndsbestilling på inntil **1 år.** Søknaden må inneholde begrunnelse for ønske om forhåndsbestilling, (Barnedåp, konfirmasjon, bryllup e.l.)*
Betaling forfaller ved bestilling og er gyldig når betaling er registrert.
Bestillingen vil bli slettet ved manglende betaling. Leietaker står alene ansvarlig for bruk av lokaler med inventar.

### 6.7. *Regler ved leie.*

Ved leie av lokalene, festsal og eller bodega, kan de overtas kl. 12.00 utleiedagen. Lokalene skal være ryddet/rengjort innen kl. 12.00 etter siste leiedag. Alt avfall kastes i søppelkontainer ut. Ellers gjelder sameiets husordensregler, ref. pkt.6.4.

**Priser.**

Leie av festsal: kr 600
Leie Bodegaen: kr 300

**Betaling.**

Forhåndsbetaling til: Vipps nummer 552515 eller bankkonto 1506 18 08415.
Dato for betaling vil være bekreftelse på bestillingen.

**Avbestilling.**

Avbestilling må skje senest **3** uker før leie**.** Ved senere avbestilling eller ved ubenyttet leie vil innbetalt beløp ikke refunderes.
Ubenyttet bruk av leid lokale, etter frist for avbestilling, kan fritt omsettes til andre beboere i sameiet.

**Ved ønske om leietid ut over kl.23:00 (24:00), se egen instruks.**

### *6.8. Leie av gjesterom.*

**Bestilling.**

Bestilling må skje senest **3** hverdager før oppholdet, dette grunnet nødvendig tid for bestilling av vask. Det kan ikke bookes mer enn **6** mnd. på forhånd. Betaling forfaller ved bestilling og er gyldig når betaling er registrert. Bestillingen vil bli slettet ved manglende betaling. Nøkler/adgangsbrikker ligger i nøkkelboks i inngangsparti til festsal. Kode oppgis ved bestilling.

**Priser**

Leie: Kr 500 for første døgn, deretter kr 250.
Max leietid er 5 døgn.

**Betaling.**

Forhåndsbetaling til: Vipps nummer 552515 eller bankkonto 1506 18 08415.
Dato for betaling vil være bekreftelse på bestillingen.

**Avbestilling.**

Avbestilling må skje senest **1** uke før leie. Innbetalt beløp er ikke refunderbart etter frist for avbestilling. Ubenyttet bruk av leid lokale, etter frist for avbestilling, kan fritt omsettes til andre beboere i sameiet.

**Nøkkel og nøkkelbrikke.**

Leietaker er ansvarlig - for henting og tilbakelevering av nøkkel og adgangsbrikke til gjesterommene.

Nøkkel og brikke gir kun adgang til Gjerdebygget hvor gjesterommene ligger.

.

**Utsjekk.**

Utsjekk av gjesterom å skje innen klokka 12.00 siste leiedag.
Ved for sen utsjekking (levering av nøkkel) vil leietaker bli belastet kostnaden for det påløpende døgn.

Informer dine gjester om at de selv må legge på og ta av sengetøy. Én pakke sengetøy pr. person. Sameiet tar hånd om renhold.
Om leietaker ikke er til stede når gjesten sjekker ut, skal nøkkel/adgangsbrikke enten legges i postkasse ved trapp fra atriet, inngang Onsager villa, eller leveres på kontoret samme sted når det er bemannet (ring på klokken).

**6.9.** ***Søknad om utvidet åpningstid.***

Søknad om utvidet åpningstid må sendes styret minimum 2 uker før ønsket dato. Søker må være fastboende i sameiet og står alene ansvarlig for bruk av lokaler med inventar. Søker må begrunne ønsket om utvidet åpningstid og tidspunkt. Eks. konfirmasjon, bryllup, runde år eller annenspesiell markering.

**6.10.** ***Instruks/retningslinjer ved leie av festlokale og eller bodega ut over vanlige stengetider.***

Styret vil nøye vurdere søknader om utvidet åpningstid. Et eventuelt avslag skal alltid begrunnes.
Ved innvilget søknad:
a. Utvidet åpningstid begrenses til **kl. 02:00**.
b. Brikke for bruk i utvidet åpningstid hentes på kontoret i Onsager villaen og leveres tilbake samme sted, eventuelt legges i postkasse ved trapp inn fra atriet. (Sjekk bemanningstid) Etter kl. 23:00 (24:00), støy, for eks. musikk e.l., begrenses av hensyn til naboer.
c. Etter kl. 23:00 (24:00), alle vinduer og dører til atriet og terrasse, holdes lukket.
d. Etter kl. 23:00 (24:00), benyttes villaens hovedinngang fra parken.
e. Ved røyking utendørs, benytt eget medbrakt askebeger. Vis hensyn til nabo i 2´etg.
f. Lokalet(-ene) skal være ryddet og rengjort innen kl.12:00 samme dag.

## *7. Særlige bestemmelser – gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, bibliotek, bodega og selskapslokaler i fellesarealer.*

7.1. I fellesarealene inngår treningsrom, velværeavdeling, bibliotek, bodega og selskapslokaler. I tillegg omfattes 2. stk. gjesterom til felles bruk for beboere/seksjonseiere i sameiet. Det er også avsatt et hobbyrom / verksted i kjeller på Nedre Storgt 20 som sameiet disponerer og må innrede selv.

7.2. ***Bruk av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, bodega, bibliotek og selskapslokaler.***

7,2,1, Styret inngår nødvendige driftsavtaler med formål om å drifte disse fellesarealer og aktiviteter til nytte for beboerne i sameiet.

7.2.2. Ved bruk av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, bodega, bibliotek, verksted og selskapslokaler i fellesarealer reguleres disse av egne ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameiet skal se til at alle sameiets beboere/seksjonseiere har lik tilgang til å benytte disse. Brudd på ordensreglene skal anses som brudd på vedtektene.

7.2.3. Kostnader for leie til privat bruk for sameierne av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer, bibliotek og selskapslokaler fastsettes av styret.

7.3. Det er tilgang på aviser, magasiner, kaffe og te i fellesarealene i Onsager villaen. Den enkelte har selv ansvar for å rydde opp etter seg før han/ hun forlater området.
Benyttet dekketøy settes i oppvaskmaskinen.

7.4. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr inn i fellesarealer, med unntak av sameiets atrium. Hunder og katt føres i bånd innenfor sameiets område. Selv om det er tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr i sameiets atrium skal ikke dette være et sted hvor de skal kunne gjøre fra seg.

7.5. Ved leie av rom til private arrangementer, skal det tas hensyn til øvrige beboere. Etter kl. 23.00 (24:00 i helgene) er det ikke tillatt med høy musikk eller annen sjenerende støy, hverken i fellesarealene eller utenfor/ på terrasse.

7.6. Beboerne kan benytte fellesarealenes kjøkken til tilberedelse av mat til ulike arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Det er viktig at disse rutinene blir fulgt.

7.7. Treningsrommet kan kun benyttes av sameiets beboere innenfor avdelingens åpningstider, såfremt det ikke arrangeres treningstimer. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Husk å vaske treningsutstyr etter bruk for svette etc.

7.8. Velværeavdelingen kan kun benyttes av sameiets beboere over 16 år innenfor avdelingens åpningstider. Ang. bobleanlegget, dette er et sårbart område med hensyn til bakterier etc. Det er også påbudt med grundig vask/dusj før dette benyttes. Renslighet i dette området er særdeles viktig, og oppsatte trivselsregler må respekteres. Det er ikke tillatt å medbringe for eksempel ting av glass el.

***8. Søppel/avfall.***

8.1 Avfall sorteres i henhold til kommunens retningslinjer og kastes i riktig beholder.

8.2. Det er viktig å holde området rundt søppelkontainere ryddig og fritt for søppel.

8.3. Husholdningsavfall skal pakkes i egnet plastpose før det kastes i søppelkontainer på søppelstasjonen. Plastposer for matavfall kan hentes hos serviceavdelingen i gul villa.

8.4. Er alle kontainerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige kontainer. Papp og papir skal legges i papirkontainere i sammenbrettet stand.

8.5. Annet avfall, eller gjenstander som er for stor for kontainer skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Dette gjelder også emballasje og utstyr fra flytting (papp, isopor, plast, tre, elektrisk utstyr, etc.). Dette må den enkelte kjøre til søppeldeponi for egen regning.

8.6. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

***9. Sykkel og annet utstyr.***

9.1. Sykler settes i sykkelstativer i sykkelstaller. Sykkelrom er bare til bruk for eiere og leiere. Sykler satt andre steder i fellesområdet vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret. Bidra til å holde det rent. Sykler som hensettes i stativer og låses uten å være i bruk over lang tid, vil bli fjernet. Sykkelstativer er til for aktiv bruk for de som benytter sykler til dette og ikke for lagring av sykler.

9.2. Ski, sparker, kjelker, møbler og andre gjenstander som skal lagres plasseres i egne boder. Brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier må ikke hensettes i bodene.

***10. Bruk av garasje og kjeller.***

10.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på egen reservert plass – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt. Handicap plasser i kjelleren er disponerte plasser og ikke til fri bruk for beboerne. Se sameiets vedtekter.

10.2. Det er avsatt parkering til maks 5 stk. motorsykler/scooter/HC-moped e.l. Disse plassene er forbeholdt seksjonseiere. Unntaksvis kan leietaker av en boligseksjon innvilges leie, men må avbryte leiekontrakten dersom en seksjonseier ønsker plass. Det er utarbeidet leiekontrakter for plassene. Her vil den/de som først melder seg som leietaker få rett til parkering. Leieprisen fastsettes av styret og vil bli krevd inn sammen med fellesutgiftene, inntektene av utleie tilfaller sameiet.

10.3. Vinterstid henstilles det til alle å fjerne så mye snø som mulig fra kjøretøyet før en kjører ned i garasjeanlegget.

10.4. Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten må ikke åpnes for uvedkommende.

10.5. Tap av portåpner må straks meldes til serviceavdelingen i gul villa.

10.6. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedarbeid i garasjene.

10.7. Parkering av biler, motorsykler, mopeder/scooter, elektriske sykler, sykler, tilhengere o.l. gjenstander etc. utenfor oppmerket (ref. 10.2)/eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Oven for nevnte gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale.

## *11. Dyrehold.*

11.1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

11.2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område.

11.3. Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd.

11.4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

11.5. Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## *12. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene.*

12.1. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang å bli ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp med sameiets styre som kan kreve en skriftlig redegjørelse for det inntrufne. Styret kan gi advarsler til de som har begått alvorlige brudd på reglene og treffe nødvendige tiltak slik at brudd på reglene ikke gjentas. Se forøvrig sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven § 26.

12.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

# VEDTEKTER

**for Sameiet Grev Wedels Plass**
**Sist endret på ordinært årsmøte 11.06.2025**
**i samsvar med lov om eierseksjoner 16. juni 2017**

## § 1 NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er Sameiet Grev Wedels Plass (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Grev Wedels Plass»). Sameiet består av 84 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 114, bnr. 418 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 114, bnr 418 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i seksjonseiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

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

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

I garasjeanlegget på eiendommen er det etablert biloppstillingsplasser og boder. Biloppstillingsplassene i parkeringspakkesystemene/-anleggene og særskilte HC plasser er organisert som fellesareal. HC plassene er tildelt de boligseksjoner som har krav til parkeringsplass i.h.t. kommunens parkeringsnorm. 3 frittliggende biloppstillingsplasser er organisert som tilleggsdeler til 2 boligseksjoner.
Til hver boligseksjon medfølger en bod, som er organisert som en tilleggsdel til boligseksjonen.

Det er etablert i alt 9 boder ekstra som er som egne seksjoner i sameiet. Disse «bodseksjonenen vil bli overskjøtet til de som har kjøpt disse samtidig med overskjøting av boligseksjonen.

Det er omsetningsbegrensning på disse «bodseksjonene» i den forstand at de kun kan selges til øvrige seksjonseiere i Sameiet. Dette er tinglyst i egen erklæring. Innbyrdes bytte / salg av «bodseksjoner» mellom seksjonseierne vil også være tillatt.
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
For kortidsutleie, Air BNB og lignende, gjelder imidlertid de begrensingene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

**§ 3 FELLESUTGIFTER.**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene på de enkelte seksjonene for arealer opp til 120 kvm. For seksjoner som i sameierbrøken har arealer over 120 kvm, skal det for de overskytende arealene benyttes en reduksjonsfaktor på 50 %, dvs at disse arealene regnes med i fordelingsbrøken med 50 %.
Denne reduksjonen er lagt inn for å fange opp felleskostnader som det ikke er rimelig å fordele etter sameiebrøk, men som naturlig hører inn under en lik fordeling på hver seksjon.

«Bodseksjonene» skal imidlertid ikke være med ved utlikning av fellesutgiftene i Sameiet. Fordelingsbrøken ved utligningen av fellesutgifter fremgår av en egen liste som er tatt inn i vedlegg 1 til vedtektene og anses som en del av disse.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

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

Tv og bredbånd samt serviceavgift til GWP Aktiv AS fordeles likt på hver seksjon.

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

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

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

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

## § 4 GJESTEROM, TRENINGSROM, VELVÆREAVDELING, SELSKAPSLOKALER, STUER, BIBLIOTEK OG BODEGA I FELLESAREALER.

Som en del av sameiets fellesareal inneholder eiendommen 2 stk. gjesterom, bestående av et bad og et oppholdsrom for overnattingsbesøk av gjester, treningsrom, velværeavdeling, selskapslokaler, stuer, bibliotek og bodega i fellesarealene som er arealer som er til felles bruk for beboere/seksjonseiere i boligseksjonene.

## § 5 SÆRLIGE BESTEMMELSER – GJESTEROM, TRENINGSROM, VELVÆREAVDELING, SELSKAPSLOKALER, STUER, BIBLIOTEK OG BODEGA I FELLESAREALENE

5.1. Driftsavtale

Det er inngått en driftsavtale mellom sameiet og GWP Aktiv AS. Avtalen inngår som del av disse vedtektene og er inntatt som vedlegg 2.

5.2. Særskilte flertallskrav

For endringer i bestemmelser knyttet spesielt til GWP Aktiv AS og bruken av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer er det fastsatt følgende særskilte flertallskrav:

Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av boligseksjonene for vedtak om:
a. Oppsigelse av driftsavtale med GWP Aktiv AS
b. Endring av bestemmelsene i pkt. 5.4
c. Salg, utleie av en viss varighet eller andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning av gjesterom i fellesareal.

5.3. Gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer

Ved overlevering inneholder eiendommen bl.a. 2 stk. gjesterom beliggende på fellesareal og som er arealer som er til felles bruk for beboere/seksjonseier i boligseksjonene.
I tillegg omfattes, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer

5.4. Bruk av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer

Bruk av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer reguleres av ordensreglene som er fastsatt av sameiermøtet.. Sameiet skal se til at alle beboere/seksjonseiere har lik tilgang til å benytte disse gjesterommene. Brudd på ordensreglene skal anses som brudd på vedtektene. Servicetilbudet driftes av GWP Aktiv AS i tråd med inngått driftsavtale. Driftsavtalen inngår som en del av disse vedtektene.

Kostnader for leie til privat bruk for sameierne av gjesterom, treningsrom, velværeavdeling, stuer og selskapslokaler i fellesarealer fastsettes av styret i Sameiet.

**§ 6 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

**§ 7 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR.**

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND.**

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

**§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE.**

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

**§ 10.A - STYRET.**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

a. Leder
b. 4 styremedlemmer
c. 2 varamedlemmer.
d. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Normal valgperioden er to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget.
For å sikre kontinuitet velges kun halve styret på samme årsmøte.
Leder velges hvert år.
Styret fordeler selv de forskjellige arbeidsoppgavene mellom seg.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

**§10.B - Valgkomité**

Årsmøtet velger en valgkomité bestående av 3 medlemmer for en periode på 2 år.
For å sikre kontinuitet velges kun ett av medlemmene hvert år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som kan velges inn til nytt styre.
Styret bør bestå av kvinner og menn som utfyller hverandres kompetanse.
Valgkomiteen skal ta en samtale med hver av dem som sitter i dagens styre for å kartlegge hvem av styremedlemmene som tar gjenvalg, og hvilke kompetanseområder en eventuelt

mister.
Innstilte medlemmer må være villige til deltagelse.
På årsmøtet vil valgkomiteen begrunner sin innstilling og hver kandidat presenterer seg.

**§ 11 STYRETS KOMPETANSE.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.
Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

**§ 12 OM STYREMØTET.**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

**§ 13 ÅRSMØTET.**

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

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

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

**§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.**

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

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

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

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

**§ 15 MØTELEDELSE OG INNKALLING.**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

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

**§ 16 ÅRSMØTETS BESLUTNING.**

Alminnelig flertall

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

Kvalifisert flertall – 2/3

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f. fendring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

**§ 17 OM ÅRSMØTET.**

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

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

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

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

**§ 18 REVISJON OG REGNSKAP.**

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

**§ 19 FORRETNINGSFØRER.**

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

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

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

**§ 20 MISLIGHOLD.**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

**§ 21 FRAVIKELSE.**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

**§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.**

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc. skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser. Solavskjerming skal ha den ensartede fargen, RAL 7016 – Antrasittgrå, på profiler, duk etc.

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

Terrasser i 1. etasje i atrium kan etter godkjenning av styret utvide/gjøre eksisterende rekkverk høyere så lenge det bygges i same utførelse som eksisterende rekkverk. Høyden skal ikke overstige 1,8 meter og skal bygges med skråskjæring ned til eksisterende høyde på rekkverk.

Fasadene på sameiets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

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

Det er utarbeidet egen designmanual for hvert bygg som styret skal legge til grunn ved vurdering av om et tiltak skal tillates. Designmanualen skal også følges når sameiet gjennomfører vedlikeholdstiltak.

**§ 23 FORSIKRING.**

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

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

**§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§ 25 ANSVAR UTAD.**

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

**§ 26.A. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING.**

Til hver boligseksjon følger det 1 stk. biloppstillingsplass i garasjekjelleren, med unntak av 12 boligseksjoner (seksjonene nr. 3, 7, 17, 18, 22, 32, 33, 37, 49, 50, 54 og 70) som ikke disponerer biloppstillingsplasser. Parkering skjer hovedsakelig i et felles semiautomatisk parkeringsanlegg og på 6 stk. frittliggende biloppstillingsplasser.

3 av de frittliggende biloppstillingsplassene er, etter vedtak i plan- og bygningsloven, opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. (HC-plasser)

Biloppstillingsplassene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, d.v.s. at de følger vedkommende boligseksjon ved videresalg av boligen. Biloppstillingsplassene kan leies ut internt i sameiet, dvs. til andre sameiere/sameiet.

**§ 26 B. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR MC/SCOOTER/HC-MOPED E.L.**

Det er avsatt parkering til maks. 4 stk. motorsykler/scooter/HC-moped e.l. Disse plassene er forbeholdt seksjonseiere/beboere. Unntaksvis kan leietaker av en boligseksjon innvilges leie, men må avbryte leiekontrakten dersom en beboer/seksjonseier ønsker plass. Det er utarbeidet leiekontrakter for plassene.
Den/de som først melder seg som leietaker få rett til ledig parkeringsplass.
Leieprisen fastsettes av styret og vil bli krevd inn sammen med fellesutgiftene. Inntektene av utleie tilfaller sameiet.

**§ 27.A. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING AV BIL FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

En seksjonseier, eller leietaker av en boligseksjon, med nedsatt funksjonsevne kan kreve at:

1. Sameiet disponerer 3 HC-plasser for bil. Ref. §. 26.A.
2. En ledig HC-plass skal gjøres tilgjengelig for vedkommende.
3. En ledig HC-plass er å betrakte som ledig dersom en seksjonseier, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, disponerer en slik parkeringsplass.
4. Er flere HC-plasser «ledige», må den som har disponert en slik plass lengst, bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass.
5. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier/leietaker med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers/leietakers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger:

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

**§ 27 B. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING MOTORSYKLER/SCOOTER/*HC-MOPED* E.L.**

En seksjonseier, eller leietaker av en boligseksjon, med dokumentert nedsatt funksjonsevne, kan kreve at:

1. Sameiet disponerer 5 plasser for MC, scooter, HC-moped e.l., ref. §. 26.b.
2. En parkeringsplass, ref. §. 26.B., gjøres tilgjengelig for vedkommende.
3. Styret vil i slike tilfelle, terminere leiekontrakten til en seksjonseier som uten dokumentert behov disponerer en slik plass.
4. Prioritering ved terminering av leiekontrakt: Leietaker med lengst leietid må gi fra seg plass først

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers/leietakers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger:

1. en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
2. dokument på kommunalt utlån av HC-moped for person med nedsatt funksjonsevne

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

**§ 28 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER.**

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

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

**§ 29 DIVERSE BESTEMMELSER.**

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til deler av garasjeanlegget /parkeringsskjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i anleggseiendommen.

De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg/parkeringskjeller. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

De respektive seksjonseierne som bruker parkeringspakkesystemene/-anleggene er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av seksjonseiernes feilbruk av anlegget. Seksjonseierne svarer også for sine leietakeres feilbruk.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

**§ 30 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM FORBUD MOT RESEKSJONERING.**

Følgende seksjoner kan ikke reseksjoners, dvs. oppdeles i flere seksjoner:

- Snr. 84 (den store seksjonen 270 kvm)
- Snr. 16 (seksjon m hybel)
- Snr. 48 (seksjon m hybel)
- Snr. 65 (seksjon m hybel)

Det er på disse seksjoner tinglyst en heftelse om forbud mot reseksjonering. Denne heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

Forbudet mot reseksjonering gjelder også 2 stk. gjesterom beliggende på fellesareal som ikke tillates omgjort til boligseksjoner ved reseksjonering, jf. § 4 ovenfor.
Bakgrunnen for dette forbudet er at det ikke foreligger tilstrekkelig uteoppholdsareal og biloppstillingsplasser som ville vært betingelser for å kunne etablere flere selvstendige seksjoner ved en reseksjonering.

**§ 31 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM ADKOMST TIL SEKSJON 84 FOR TILSYN/VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGG I ONSAGERVILLAEN.**

Sameiet har rett til adkomst via seksjon 84 i forbindelse med service/vedlikehold av ventilasjonsanlegg i Onsagervillaen. Slik adkomst skal skje etter forutgående varsel/avtale med den som til enhver tid eier seksjonen.

**§ 32 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.**

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

# Vedlegg 1.

**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET GREV WEDELS PLASS - GNR. 114 BNR. 418 1 DRAMMEN - FORDELINGSBRØK FELLESUTGIFTER – VEDTEKTENES § 3**

| Snr. | Formål | Brøk (teller) | Brøk etter reduksjonsfaktor (teller avrundet) iht. § 3. |
|---|---|---|---|
| 1. | B | 77 | 77 |
| 2. | B | 77 | 77 |
| 3. | B | 76 | 76 |
| 4. | B | 116 | 116 |
| 5. | B | 121 | 121 |
| 6. | B | 113 | 113 |
| 7. | B | 53 | 53 |
| 8. | B | 95 | 95 |
| 9. | B | 87 | 87 |
| 10. | B | 119 | 119 |
| 11. | B | 86 | 86 |
| 12. | B | 75 | 75 |
| 13. | B | 124 | **122** |
| 14. | B | 115 | 115 |
| 15. | B | 110 | 110 |
| 16. | B | 109 | 109 |
| 17. | B | 54 | 54 |
| 18. | B | 48 | 48 |
| 19. | B | 104 | 104 |
| 20. | B | 72 | 72 |
| 21. | B | 90 | 90 |
| 22. | B | 53 | 53 |
| 23. | B | 95 | 95 |
| 24. | B | 92 | 92 |
| 25. | B | 74 | 74 |
| 26. | B | 74 | 74 |
| 27. | B | 74 | 74 |
| 28. | B | 105 | 105 |
| 29. | B | 93 | 93 |
| 30. | B | 124 | **122** |
| 31. | B | 115 | 115 |
| 32. | B | 54 | 54 |
| 33. | B | 48 | 48 |
| 34. | B | 104 | 104 |
| 35. | B | 72 | 72 |
| 36. | B | 90 | 90 |
| 37. | B | 53 | 53 |
| 38. | B | 95 | 95 |
| 39. | B | 92 | 92 |
| 40. | B | 74 | 74 |
| 41. | B | 74 | 74 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 42. | B | 74 | 74 |
| 43. | B | 105 | 105 |
| 44. | B | 93 | 93 |
| 45. | B | 124 | **122** |
| 46. | B | 115 | 115 |
| 47. | B | 110 | 110 |
| 48. | B | 109 | 109 |
| 49. | B | 54 | 54 |
| 50. | B | 48 | 48 |
| 51. | B | 104 | 104 |
| 52. | B | 71 | 71 |
| 53. | B | 90 | 90 |
| 54. | B | 53 | 53 |
| 55. | B | 95 | 95 |
| 56. | B | 92 | 92 |
| 57. | B | 74 | 74 |
| 58. | B | 72 | 72 |
| 59. | B | 74 | 74 |
| 60. | B | 119 | 119 |
| 61. | B | 114 | 114 |
| 62. | B | 76 | 76 |
| 63. | B | 76 | 76 |
| 64. | B | 111 | 111 |
| 65. | B | 109 | 109 |
| 66. | B | 78 | 78 |
| 67. | B | 104 | 104 |
| 68. | B | 72 | 72 |
| 69. | B | 77 | 77 |
| 70. | B | 53 | 53 |
| 71. | B | 95 | 95 |
| 72. | B | 80 | 80 |
| 73. | B | 74 | 74 |
| 74. | B | 74 | 74 |
| 75. | B | 83 | 83 |
| 76. | B | 136 | **128** |
| 77. | B | 107 | 107 |
| 78. | B | 140 | **130** |
| 79. | B | 144 | 144 |
| 80. | B | 111 | 111 |
| 81. | B | 74 | 74 |
| 82. | B | 80 | 80 |
| 83. | B | 125 | **123** |
| 84. | B | 326 | **223** |

**Brøk etter reduksjonsfaktor (teller avrundet) iht. § 3**

**Sum teller: 7630 = nevner 7630**

Vedlegg 2

Driftsavtale mellom Sameiet Grev Wedels plass

og

GWPAktivAS

1. **Avtalens formål**
   Kjerneverdiene i prosjektet er attraktive fellesarealer. service og aktiviteter.

   GWP Aktiv AS er et aksjeselskap som har som formål å drifte fellesarealer og aktiviteter til nytte for beboere i prosjektet.

   Sameiet Grev Wedels plass har en rekke fasiliteter og fellesarealer som er til fellesbruk for beboerne. I henhold til sameiets vedtekter skal GWP Aktiv AS drifte et aktivitets-, service- og tjenestetilbud til beboerne.

   GWP Aktiv AS har som mål at selskapet gjennom sin virksomhet og tilstedeværelse-skal tilrettelegge for en triveligere, enklere ogmer innholdsrik hverdag for beboerne.

2. **Tjenesteleveranse**
   Denne avtalen regulerer og beskriver Innhold og omfang av de tjenester som skal leveres til sameiet fra GWP Aktiv AS og som skal legge grunnlaget for et langvarig samarbeid mellom partene.

   Avtalen omfatter et basistilbud som dekkes aven fast serviceavgift, jf. Pkt. 5 og et utvidet tilbud som den enkelte beboer kan benytte seg av etter eget ønske og som betales etter forbruk.

3. **Samarbeid ogtilpasning av tjenestetilbudet**
   Omfanget av tjenester må tilpasses sameiets ønsker og behov. Stvret i sameiet og GWP Aktiv AS skal ha et tett samarbeid og skal minst en gang i året gjennomføre samarbeidsmøter og diskutere eventuelle justeringer i tilbudet. Vertskapet i GWP Aktiv AS, skal også gjennom sitt daglige arbeid kartlegge og utvikle nye tjenestertilpasset beboernes behov.

   Samarbeidsmøter skal avholdes så tidlig at eventuelle saker som skal legges fram til det årlige sameiermøtet kan forberedes.

   GWP Aktiv AS skal holdes orientert om møteplaner og saker i sameiestyret som har sammenheng med GWP Aktiv AS sin virksomhet. GWP Aktiv AS skal ha møte- og talerett i styremøter og skal også ha anledning til å fremme saker for styret. Det samme gjelder sameiermøter.

4. **Endringer**
   Endringer i basistilbud som er *av* vesentlig karakter eller omfang kan skje med 30 dagers skriftlig varsel. Endringer som medfører endrede **økte** kostnader gir GWP Aktiv AS rett til å

justere prisen på sine tjenester. Slike endringer kan imidlertid ikke iverksettes før priskonsekvens er avklart og sameiet har gitt sitt samtykke til endringen og prisjusteringen.

**5. Serviceavgift**

Ved inngåelse av denne avtale er det 84 boligseksjoner som er tilknyttet driftsavtalen. Sameiet betaler en fast serviceavgift på kr. 890,- inkl. mva. pr mnd. per boligseksjon for de tjenestene som inngår i Basis. Avgiften faktureres forskuddsvis hver måned.

Avgiften reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for oktober måned år 2018. Regulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til sist kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Avgiften kan første gang reguleres 1. januar 2019

**6. Avtalens varighet og oppsigelse**

Denne avtalen løper i Sår fra oppstart av tjenestetilbudet. Avtalen fornyes etter dette automatisk for 1 år av gangen dersom ingen av partene har sagt opp avtalen. Hvis en av partene ønsker å si opp avtalen må skriftlig varsel sendes minst 6 måneder før avtalens utløp. Dersom partene finner formålstjenlig å overføre GWP Aktiv AS til Sameiet kan dette gjøres. Intensjonen er at Sameiet over tid skal kunne håndtere dette selv.

I forbindelse med fornyelse av avtalen k.an hver av partene kreve reforhandling av vilkårene i avtalen. Slikt krav må fremmes senest 6 måneder før avtalen løper ut.

7. **Drifts- og vedlikeholdsansvar** for **Fellesareal**

Fellesarealer er ved overlevering fullt utstyrt og møblert. Sameiet har ansvaret for drift, vedlikehold ogutskifting i lokalene, herunder innredning og utstyr. Sameiet har plikt til å holde arealene forsvarlig vedlike i avtaleperioden.

**8. Rett til bruk av Fellesareal**

GWP Aktiv AS har så lenge denne avtale varerfellesarealene som sitt driftssted og har som følge av det vederlagsfri bruksrett til arealene. Omfang av bruksrett er begrenset til det som er nødvendig for å utføre det arbeid som er beskrevet i denne avtale.

**9. Myndighetskrav**

GWP Aktiv AS sørger selv for å innhente nødvendige tillatelser for egen virksomhet. Sameiet plikter å bistå så langt det er nødvendig, for eksempel der tillatelse er betinget av samtykke eller signatur fra sameiet.

**10. Taushetsplikt**

Personer engasjert av GWP Aktiv AS som er engasjert i de deler av virksomheten som berører denne avtale skal undertegne en særskilt taushetserklæring.

**Signaturer**

Avtalen er bindende for GWP Aktiv AS fra inngåelsen og for sameiet fra stiftelsestidspunktet. Tjenesteleveransen starter fra det tidspunkt fellesarealene overtas av sameiet.

**Sted, dato** DRAMMEN 25.10.18

GWPAktivAS

Sameiet Grev Wedels Plass

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Grev Wedels Plass

## Dato og sted

**Dato: Onsdag 11.06.2025 kl. 19:00**

**Sted: Onsagervillaen**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Stig Strømsem foreslås valgt som møteleder.

### 1.3 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Hanne Olstad foreslås valgt som sekretær.

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

### 1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

**Forslag til vedtak:** Ruth Ribe foreslås valgt som sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder).

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes.

## 2. Årsmelding fra styret for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 353 310,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 240 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret

fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

# 5. Innkomne forslag

## 5.1 Videre drift av sameiets fellesarealer (GWP aktiv AS) - fremlagt av styret

På ekstraordinært årsmøte i 2023 ble det vedtatt at det skulle settes ned en komite som sammen skulle utarbeide et forslag for videre drift av sameiets fellesarealer som et grunnlag for oppsigelse av avtalen sameiet har med GWP aktiv AS.

Komiteen ble etablert i januar 2024 og hadde fire møter før de kom med en innstilling til styret mai 2024. Styret rakk ikke å gå gjennom innstillingen før ordinært årsmøte i starten av juni 2024 da innkallingen allerede var sendt til trykk. Men styret har siden diskutert seg gjennom innstillingen.

Styret hadde i utgangspunktet sett for seg at innstillingen skulle være mer i retning av et "ferdig produkt". I tillegg er styret formening om innstillingen at den virker litt i overkant ambisiøs for et sameie av vår størrelse. Eksempelvis var et av tre hovedpunkter de hadde kommet frem til at hele sameiet skulle digitaliseres med datastyring av både velvære, gjesterom, treningsrom og festsal der låsesystemet vårt automatisk skulle oppdateres ved booking slik at brikken til vedkommende som har booket er eneste brikke som fungerer.

Videre la komiteen opp til at forslagene skulle vurderes av styret for utarbeidelse av styret selv.

Styret har med bakgrunn i dette diskutert seg frem til at det enkleste og mest oversiktlige for beboerne vil være å drifte fellesarealene videre på samme måte slik det gjøres i dag. Så kan sameiet gjøre endringer fortløpende når det skulle være behov/ønske.

Styret ønsker derfor følgende:

- Leie inn bemanning til Onsagervillaen (Kristin) med samme tider som i dag gjennom Gammel Nok (som vi allerede leier andre tjenester fra). Administrator av arrangementer, leie av festsal, bodega og gjesterom inkl. renhold osv. vil derfor bli uendret.
- Leasingavtale på treningsapparater. Styret inngår ny leasingavtale med nye apparater tilpasset brukere i sameiet.
- Tegning av abonnement på sameiet av de samme 3 avisene som det er i dag.
- Ny leasingavtale med samme eller nytt firma på kaffemaskin inkl. kaffe.
- GWP aktiv AS har signalisert at vi tar over kostnadsfritt datastyringen som i dag styrer booking. Dette er ikke 100 % slik det burde være, men det vil fungere slik det gjør i dag. Så kan sameiet gjøre de endringer vi ønsker på sikt.

Det positive med dette er at sameiet sparer penger på regnskapsførsel både fra NBBO og Grev Wedelsplass AS (eierselskapet av GWP aktiv AS). Alt dette tas inn i sameiets budsjett i ulike poster.

Beboerne vil derfor ikke merke noen forskjell på driften av fellesarealene.

Styret har vedtatt at avtalen ikke sies opp før det er enighet om alle økonomiske oppgjør (informert om flere ganger tidligere) mellom GWP aktiv AS og sameiet.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28.

**Forslag til vedtak:** Godkjenne oppsigelse av avtalen med GWP aktiv AS.

Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne oppsigelse av avtalen

**Styrets innstilling:** med GWP aktiv AS.

## 5.2 Endring av husordensregel 7.4 - fremlagt av styret

Dagens ordlyd er følgende:

Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr inn i Fellesarealer og lufting må primært foretas utenfor sameiets grønt- og øvrige utvendige fellesområder. Hunder og katt skal føres i bånd innenfor sameiets område.

En slik ordlyd gjør det ikke tillatt å medbringe husdyr i sameiets atrium. Seksjon 4 i sameiet har kun utgangsdør til sameiets atrium. Seksjonseier 4 som i dag har hund bryter derfor husordensregel 7.4 når de skal lufte denne.

Samtidig er det viktig å legge til at sameiets atrium ikke skal være et sted der husdyr skal gjøre fra seg.

Styret foreslår derfor følgende ny ordlyd:

Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr inn i Fellesarealer, med unntak av sameiets atrium. Hunder og katt skal føres i bånd
innenfor sameiets område. Selv om det er tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr i sameiets atrium skal ikke dette være et sted hvor de skal kunne gjøre fra seg.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28.

**Forslag til vedtak:** Godkjenning av ny ordlyd i husordensregel 7.4.

Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller
andre husdyr inn i fellesarealer - Onsagervillaen, inngangsparti fra atriet, festsal, bodega og bibliotek, i treningsrom, velværeavdeling, gjesterom og felles takterrasser. Lufting må primært foretas utenfor sameiets grønt- og øvrige utvendige fellesområder. Hunder og katt skal føres i bånd innenfor sameiets område.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne endringen av husordensregel 7.4.

## 5.3 Bruksendring av fellesareal - behandlingsrom - fremlagt av styret

Styret har i vinter sendt ut informasjon til sameiets beboere om at de har vedtatt midlertidig bruksendring av behandlingsrommet til lagerrom. Vedtekt § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT har følgende ordlyd:

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke
nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene,
eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

I henhold til eierseksjonsloven kan styret gjøre vedtak som settes i midlertidig drift frem til det vedtas endelig på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Sameiets parkeringsanlegg har de siste 2 årene gått gjennom en omfattende overhaling av utbygger for å få anlegget i slik stand at sameiets beboere kan stole på det. Nå som sameiets straks tar over drift og vedlikehold av anlegget har styret

besluttet å gå til innkjøp av alle reservedeler som kreves for å ha kortest mulig nedetid på anlegget. Styret har brukt rett i underkant av 400 000kr på reservedeler.

Disse delene trenger et tørt og ventilert lagerrom. Siden sameiet ikke har et egnet rom for dette besluttet styret i vinter å gjøre en bruksendring av behandlingsrommet. Behandlingsrommet er et lite rom på ca. 10 kvm uten tilgang til vann. Det har vært flere forsøk på å ta dette behandlingsrommet i bruk av sameiets beboere (eksempelvis malergruppe).

Bruksendring vil derfor være beste løsning for sameiet for å gjøre drift og vedlikehold av parkeringsanlegget best mulig.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28.

**Forslag til vedtak:** Godkjenne bruksendring av behandlingsrom til lagerrom.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne bruksendringen.

### 5.4 Endring av vedtekt § 12 - fremmet av seksjon 55, Ole Jørgen Ree-Lindstad

§ 12 OM STYREMØTET.

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

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

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

Forslag til ny tekst (i feit tekst):

- 12 OM STYREMØTET.

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

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

**Beløpsgrensen for styrets beslutningsmyndighet i valgåret er 7.5% av fellesutgiftene pr. år, pr. boenhet. Ved større investeringer til oppgradering av fellesarealer, ref. §.3 pkt. b, som vil medføre en vesentlig økning av felleskostnadene skal dette budsjetteres og godkjennes av årsmøte.**

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt

noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Begrunnelse:

Sameiets styre forvalter og er ansvarlig for drift av sameiets midler og eiendeler, herunder økonomi. Sameiets økonomi er solid.

Hvert år utarbeider styret et budsjett for driftsåret som fremmes for årsmøtet for godkjenning.

Budsjettet inneholder alle sameiets forventede inntekter og planlagte utgifter.

Men - styret må også kunne investere eller oppgradere selv om dette ikke er budsjettert. Det vanlige i sameier, er at det fattes vedtak om beløpsgrensen for styrets beslutningsmyndighet i et valgår. Vanligvis er denne begrenset til 7,5% av fellesutgiftene i valgåret.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28.

**Forslag til vedtak:** Godkjenne endring av vedtekt §12.

**Styrets innstilling:** Om en ser langsiktig fremover vil sameiet få større kostnader knyttet til vedlikehold. Sameiet står ekstremt godt rustet økonomisk, noe årsregnskapet viser. Deler av pengene sameiet sitter på er øremerket sitt formål (eksempelvis parkeringsanlegg, Gjerdekjeller osv), andre ikke. Dette gjør at styret fortløpende kan ta vedlikehold uten at felleskostnader økes.

Et slikt vedtak vil gjøre til at sameiet må ha saken oppe enten på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Styret er ikke negative for en slik innføring. Men om det skulle dukke opp ekstraordinære behov for vedlikehold som krever handling raskt kan et slikt vedtak være med å forhindre god fremdrift. Gjennomføring av et ekstraordinært årsmøte kan noen ganger kreve litt tid. Og erfaringsmessig sitter ikke entreprenører og venter på arbeid. Så fra et tilbud er innhentet frem til et årsmøte er gjennomført (om dette kreves) kan noen ganger tiden ha gått fra oss. Det burde derfor vært en egen fullmakt som gir styret lov til å handle i spesielle tilfeller der det er nødvendig å handle raskt.

Eksempelvis om styret 2 måneder før et årsmøte har brukt opp 90 % av 7,5 % av fellesutgiftene oppdager en skade på taktekkingen som medfører en kost utover de 7,5 % av fellesutgiftene vil ikke styret kunne handle slik vedtektsendringen legges opp nå. Forsikringen vil dekke eventuelle skader innvendig i bygget, men ikke utbedring av selve skaden på taket.

Styret stiller seg derfor nøytrale i en slik sak.

## 5.5 Endring av vedtekt §22

I sameiets vedtekter §22 - Bygningsmessige arbeider er ordlyden i 2. ledd følgende:

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger,
skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på
fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun

skje etter
en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt
årsmøtet.

Styret har tidligere fått forespørsel om levegger. For å følge vedtekt §22 tok styret tilbake i 2019 kontakt med arkitekten utbygger brukte i prosjektet. Konklusjonen fra dette var at levegger i duk ville endre hele det arkitektoniske utrykket på bygget. De anbefalte enten frostet glass (alle balkonger) eller beplantning for å skjerme.

Styret innhentet tilbud på frostet glass. Etter mottatt tilbud (svært dyrt) konkluderte styret med at sameiets bebeoere kunne bruke beplantning på innsiden av rekkverket som skjerming.

Styret fikk i fjor en skriftlig henvendelse der det bes om at leiligheter i første etasje skal kunne utvide/gjøre eksisterende rekkverk høyere slik at de blir mer skjermet for folk som skal inn/ut av oppgangsdørene til atriumet.

Styret har diskutert saken og kommet frem til at så lenge det bygges i samme utførelse som eksisterende rekkverk skal ikke dette endre på det arkitektoniske utrykket til bygget. Høyden skal ikke overstige 1,8 meter og skal bygges med skråskjæring ned til eksisterende høyde på rekkverk. Styret vil utarbeide en veiledende skisse som kan gis ut på forespørsel for de som skulle ønske å gjøre dette.

Styret har derfor følgende forslag til nytt 3. ledd (fei skrift) i vedtekt §22:

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

**Terrasser i 1. etasje i atrium kan etter godkjenning av styret utvide/gjøre eksisterende rekkverk høyere så lenge det bygges i samme utførelse som eksisterende rekkverk. Høyden skal ikke overstige 1,8 meter og skal bygges med skråskjæring ned til eksisterende høyde på rekkverk.**

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28.

**Forslag til vedtak:** Godkjenne utvidelse av nytt 3. ledd i vedtekt §22.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler sameiet å godkjenne endringen av vedtekt §22.

### 5.6 Endring av vedtekt §26 B

Dagens ordlyd i første setning:

Det er avsatt parkering til maks. 5 stk. motorsykler/scooter/HC-moped e.l.

For å få parkert både snøfres og vaskemaskin til garasjekjeller må en i mangel av areal benytte 1 av 5 plasser som i 2019 ble merket som MC-plass.

Forslag til ny ordlyd blir derfor følgende:

Det er avsatt parkering til maks. 4 stk. motorsykler/scooter/HC-moped e.l.

**Forslag til vedtak:** Godkjenne endring av vedtekt §26 B.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler sameiet å godkjenne endringen av vedtekt §26 B.

### 5.7 Ny vedtekt §31

**Ny vedtekt 31 - Særlige bestemmelser om adkomst til seksjon 84 for tilsyn/ vedlikehold av ventilasjonsanlegg i Onsagervillaen**

Styret foreslår å vedta en ny bestemmelse i vedtektene som gir sameiet rett til adkomst gjennom seksjon 84 i forbindelse med service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Adkomsten skal skje etter forutgående varsel/avtale med seksjonseier.

Formålet er å sikre nødvendig tilsyn og drift av ventilasjonsanlegget.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 28. Det er gitt aksept fra seksjonseier.

**Forslag til vedtak:** Sameiet vedtar å endre vedtektene ved å tilføye en ny § 30 med følgende ordlyd:

§ 31 - Særlige bestemmelser om adkomst til seksjon 84 for tilsyn/vedlikehold av ventilasjonsanlegg i Onsagervillaen

Sameiet har rett til adkomst gjennom seksjon 84 i forbindelse med service/vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Slik adkomst skal skje etter forutgående varsel/avtale med den som til enhver tid eier seksjonen.

Begrunnelse:

Sameiets ventilasjonsanlegg krever regelmessig service og tilsyn for å sikre god drift og inneklima for alle seksjonene. Deler av anlegget er plassert slik at tilkomst må skje gjennom seksjon 84. For å sikre nødvendig vedlikehold og samtidig tydeliggjøre rettigheter og plikter, foreslås ny bestemmelse i vedtektene da dette ikke var inntatt i opprinnelige vedtekter. Dette vil formalisere sameiets rett til adgang, samtidig som det sikres at varsling og avtale skjer med respekt for seksjonseiers bruk av seksjonen. En vedtektsbestemmelse vil også være bindende for fremtidige eiere av seksjonen, da de vil være synlige i vedtektene som følger salget.

Se bekreftelse fra seksjonseier 84 sin advokat i vedlegg.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler sameiet å godkjenne ny vedtekt §31.

### 5.8 Endring av gammel vedtekt §31

Om sameiet godkjenner forslag om ny vedtekt §31 må vedtekten som i dag heter vedtekt §31 få nytt vedtektsnummer. Den vil da få navn vedtekt §32.

Det er naturlig at denne vedtekten til enhver tid står til slutt i sameiets vedtekter.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås endring av navn på gammel vedtekt §31 til å hete §32 om sameiet godkjenner forslag om ny vedtekt §31.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler endring av navn på gammel vedtekt §31.

## 6. Valg

Det skal velges følgende:

### 6.1 Styreleder

**Forslag til vedtak:** Stig Strømsem foreslås valgt til styreleder i 1 år.

### 6.2 Styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Thomas Bruun foreslås valgt til styremedlem i 2 år.

Tove Thomassen foreslås valgt til styremedlem i 2 år.

Tom Vestreng forslås valgt til styremedlem i 2 år.

### 6.3 Varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Lars Tronsgaard foreslås valgt til varamedlem i 2 år.

Robert Herber foreslås valgt som varamedlem i 2 år.

### 6.4 Valgkomité

Anne Råmundal foreslås valgt som medlem i valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

09.05.2025

Stig Strømsem

# Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Grev Wedels Plass

## Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Grev Wedels Plass ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 921645082. Sameiet består av 84 boligseksjoner.

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.

## Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Stig Strømsem
Styremedlem, Ingrid Hanne Olstad
Styremedlem, Svein Jørgen Aslaksen
Styremedlem, Johan Baumann
Styremedlem, Kirsten Sæbøe Nystuen
Varamedlem, Tom Henry Vestreng
Varamedlem, Tove Wenche Thomassen

Valgkomitè:

Robert Herber (leder), Ruth Ribe og Vibeke Bruun har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 9 styremøter og behandlet og protokollert 79 saker.

Det siste året har hovedtyngden av styrets arbeid vært:

- Følge opp saker i forliksavtalen (de sakene det ble enighet om prosess).
    - Adgang til tak Onsagervillaen: Sameiet har fått det bekreftet at vi har tilgang til tak i Onsagervillaen gjennom leilighet G201. Dette vil også legges til i sameiets vedtekter på årets årsmøte.
    - Parkeringsanlegg: Styret har brukt mye tid på oppfølging av parkeringsanlegget. Mye informasjon har også blitt sendt ut om dette fortløpende. Anlegget har blitt gjennomgått grundig, og det meste av både mekaniske og elektriske deler er byttet ut. Utbygger er i sluttfasen med sine arbeider. Styret må komme tilbake med mer info om endelig sluttdato for ferdigstillelse når vi har hatt møte med utbygger.
    - Gjerdekjeller: Oppfølging av tiltak på gulv og vegg. Siden 2019 har vi nå fått ventilasjon, avfukter, ny epoxy på gulv og etterbehandling av vegger med diffusjonsåpen maling. Dette gjorde til at hobbyrommet kunne tas i bruk nå i mai til glede for sameiets bebeoere.
    - Snøsmelteanlegg: Oppfølging (delvis prosjektstyring) av tilleggsetablering av snøsmelteanlegg i atrium. Dette ble sluttført før vinteren med snøsmelteanlegg i de deler som manglet pluss steinlegging helt ut til nedre storgate i stedet for asfalt for et penere estetisk utrykk.
    - HC-heis og overbygg villa: Ny trapp ble bygd før vinteren samtidig som snøsmelteanlegg ble etablert. Siden trappen ble noe bredere enn først tenkt har glasstaket måtte omprosjekteres. Dette skal være hovedgrunnen til at det ennå ikke er noe overbygg. Ny HC-heis er etablert. Mangler rekkverk og fysisk hindring rundt HC-heis. Når alt er ferdig må vi komme tilbake til når

møte med utbygger er avholdt.
    - Lamper på terrasser: Alle lamper skal være utbedret (informasjon styret har fått fra utbygger). Viktig å påpeke her at utbygger (entreprenør) har sin rett til å velge plassering til ny lampe. Noen har vært litt misfornøyde. Men lampene er hengt på samme sted som det er gjort på flere andre leiligheter i sameiet.
    - Ellers er det andre saker som styret fortsatt jobber med som ikke er sluttført/funnet endelig løsning på. Dette gjelder eksempelvis drenering i garasjekjeller.
- Nye serviceavtaler/driftsavtaler styret har inngått:
    - Ny avtale med Telia: Etter lengre vurdering mellom to tilbud (Telia og AltiBox) vurderte styret tilbudet til Telia som det beste. Det ble derfor signert en ny avtale for 5 år. Under installasjon av nytt utstyr fant Telia ut at utbygger/entreprenør ikke hadde fått installert tur/retur kabel i hver enkelt leilighet (kun tur). Dette ville alle leiligheter fått trøbbel med i fremtiden for å få godt signal i leiligheten. I første omgang kom Telia med et tilbud på nærmere 600 000kr for å få utført trekking av nye kabler. Men om vi tegnet kontrakt for 6 år (opprinnelig 5 år) ville Telia selv dekke denne kostnaden. Styret signerte derfor en kontrakt med Telia. Viktig å legge til at AltiBox måtte ha utført eksakt samme jobb i hver enkelt leilighet om vi hadde signert med de.
    - Ny serviceavtale på vedlikehold av alle dører/låser.
- Andre småoppgaver styret har fått utført i løpet av året:
    - Det er utført befaring med de to største firmaene i Drammen på fasadevask. Det ene firmaet har anslått en pris på 700-1000 000kr for jobben uten vask av atrium og persienner. Dette grunnet ulike fasader, innstikk i de to øverste etasjene, ingen mulighet for lift i atrium og alle planter i atriumet. Ingen av de to ønsker å utføre jobben for oss. Styret vurderer videre hva vi skal gjøre.
    - Gjerdeporten og begge porter inn til atriumet har blitt malt.
    - Ventilasjon i festsal og bodega samt avtrekk platetopp ble utbedret i høst. Styring av ventilasjonen er også flyttet fra tak og ned i teknisk rom i kjeller i Onsagervillaen.
    - Inngangsparti til Onsagervillaen ble høsten 2024 pusset og malt for skader. Disse skadene kom tilbake våren 2025. Dette vil bli tatt tak i når skader på fasade etter betingskjæring av trapp på Onsagervillaen skal utbedres.
    - Det er etablert et lagerrom under trapp i oppgang C som styret benytter til lager for to støvsugere, maling osv.
    - Ny oppvaskmaskin i Onsagervillaen. Denne går på 400V med direkte tilkobling av varmtvann. Oppvaskmaskinen kan derfor vaske på hurtigprogram.
    - Nye møbler, tepper og stolputer i Onsagervillaen.
    - Nye utemøbler på terrassen i Onsagervillaen etter at de gamle ble stjålet.
    - Full vask av Onsagervillaen og gjesterom. Det er også utført en del mindre vedlikehold både i Onsagervillaen og de to gjesterommene.
    - Bytte av dør i garasjekjeller ved oppgang F (ny dør). Gammel dør ved oppgang F satt inn til oppgang B (før sykkelparkeringsrom).
    - Fjernet sykler i garasjekjelleren.
    - Satt på beskyttelsesplate over lås på alle ytterdører i hele sameiet. Det er ikke mulig å komme til med brekkjern lengre for eventuelle innbruddsforsøk (har vært 4 forsøke siden 2018).
    - Etablert lager for reservedeler til parkeringsanlegg i det som opprinnelig var behandlingsrom. Dette har det blitt informert om fra styret.
    - Reklamert på måkesikring. Fått etablert dobbelt opp med måkesikring på taket. Dette vil det bli informert om i eget skriv.

## Arbeidsmiljø

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid ivaretas.

## Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 88290211. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

## Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

## Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 6 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 15 seksjoner i sameiet.

## Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

24.05.2025

Stig Strømsem

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2025

# Resultatregnskap Sameiet Grev Wedels Plass - 2024-12

| | Note | Regnskap År 2024 | Regnskap År 2023 | Budsjett År 2024 | Budsjett År 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader - drift | 1 | 6 134 935 | 5 762 385 | 6 189 528 | 6 269 928 |
| Andre inntekter | 1 | 169 829 | 934 333 | 50 000 | 50 000 |
| **Sum inntekter** | | **6 304 764** | **6 696 718** | **6 239 528** | **6 319 928** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 273 840 | 273 840 | 273 840 | 273 840 |
| Avskrivninger | 3 | 28 501 | 18 374 | 6 873 | 21 628 |
| Kommunale avgifter | | 401 463 | 342 957 | 393 059 | 447 942 |
| Strøm og annen energi | 4 | 1 380 334 | 1 385 285 | 1 335 300 | 1 335 300 |
| Reparasjon og vedlikeholdskostnader | 5 | 1 333 722 | 852 982 | 1 356 340 | 1 356 340 |
| Løpende driftskostnader | 6 | 529 892 | 463 347 | 483 000 | 498 000 |
| Administrativ konsulentbistand | 7 | 225 194 | 284 048 | 350 645 | 360 938 |
| Digitale tjenester | | 559 023 | 537 478 | 527 184 | 492 912 |
| Forsikringer | | 251 655 | 211 070 | 232 177 | 322 118 |
| Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening | | 1 060 223 | 1 198 848 | 1 069 098 | 1 097 712 |
| Andre driftskostnader | 8 | 80 526 | 80 572 | 80 000 | 100 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **6 124 375** | **5 648 802** | **6 107 516** | **6 306 730** |
| **Driftsresultat** | | **180 389** | **1 047 916** | **132 012** | **13 198** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 150 525 | 5 437 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 22 395 | 18 765 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter / finanskostnader** | | **172 920** | **24 202** | **0** | **0** |
| **Årets resultat** | | **353 310** | **1 072 118** | **132 012** | **13 198** |
| **Disponering:** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 353 310 | 1 072 118 | 0 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **353 310** | **1 072 118** | **0** | **0** |

# Balanse - Sameiet Grev Wedels Plass - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 3 | 173 532 | 202 033 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **173 532** | **202 033** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 11 866 | -1 857 |
| Erstatningsmessige skader | | 89 986 | 27 486 |
| Andre fordringer | | 873 992 | 791 569 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | 9 | 8 352 552 | 8 356 999 |
| **Sum omløpsmidler** | | **9 328 396** | **9 174 197** |
| **SUM EIENDELER** | | **9 501 928** | **9 376 230** |

# Balanse - Sameiet Grev Wedels Plass - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 3 528 839 | 3 175 529 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **3 528 839** | **3 175 529** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 11 | 5 162 500 | 5 162 500 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 22 081 | 139 325 |
| Gjeld til forretningsfører | | 200 | 200 |
| Leverandørgjeld | | 615 413 | 668 285 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 172 895 | 230 391 |
| **Sum gjeld** | | **5 973 089** | **6 200 701** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **9 501 928** | **9 376 230** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Stig Strømsem<br>Styreleder | Svein Jørgen Aslaksen<br>Styremedlem | Kirsten Sæbøe Nystuen<br>Styremedlem |
| Johan Baumann<br>Styremedlem | Ingrid Hanne Olstad<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

## Note 1 - Inntekter

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 2 879 160 | 2 593 728 |
| 3601 Leieinntekter garasjer | 400 608 | 276 120 |
| 3604 Fjernvarme | 1 048 655 | 997 478 |
| 3605 Leieinntekter lokaler | 96 800 | 297 151 |
| 3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter | 1 069 488 | 1 020 096 |
| 3630 Internett / Bredbånd | 527 184 | 462 672 |
| 3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg | 105 840 | 105 840 |
| 3645 Leie parkeringsplass | 7 200 | 9 300 |
| 3622 Strømforbruk elbil | 164 829 | 213 083 |
| 3690 Andre leieinntekter | 0 | 721 250 |
| 3699 Andre driftsinntekter | 5 000 | 0 |
| **Sum** | **6 304 764** | **6 696 718** |

## Note 2 - Personalkostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 240 000 | 240 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 33 840 | 33 840 |
| **Sum** | **273 840** | **273 840** |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

## Note 3 - Anleggsmidler

| | C Bp Classic | Avisafe Fugleavvisningsutstyr |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 41 237 | 202 538 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 41 237 | 202 538 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 39 862 | 30 381 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 375 | 172 157 |
| Årets avskrivninger : | 8 247 | 20 254 |
| Anskaffelsesår : | 2020 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 10 |

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

## Note 4 - Strøm og annen energi

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6200 Energi, fjernvarme, gass | 1 022 781 | 996 198 |
| 6340 Lys, varme | 357 553 | 389 087 |
| **Sum** | **1 380 334** | **1 385 285** |

## Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6543 Vaskerianlegg | 0 | 3 225 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 238 828 | 13 312 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 820 123 | 601 806 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer | 161 227 | 147 317 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 113 544 | 87 322 |
| **Sum** | **1 333 722** | **852 982** |

## Note 6 - Løpende driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 222 925 | 223 614 |
| 6360 Renhold | 113 453 | 120 200 |
| 6395 Sommer og vintervedlikehold | 88 784 | 0 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 0 | 26 000 |
| 6780 Andre driftsavtaler | 104 730 | 93 534 |
| **Sum** | **529 892** | **463 347** |

## Note 7 - Administrative honorarer

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 3 950 | 4 900 |
| 6710 Forretningsførerhonorar | 171 834 | 163 032 |
| 6711 Honorar administrative tjenester | 27 660 | 24 001 |
| 6725 Honorar for juridisk bistand | 21 750 | 92 115 |
| **Sum** | **225 194** | **284 048** |

## Note 8 - Andre driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy | 37 720 | 0 |
| 6540 Inventar | 3 477 | 2 056 |
| 6550 Driftsmateriale | 15 165 | 5 271 |
| 6551 Datautstyr (hardware) | 0 | 15 318 |
| 6552 Programvare (software) | 0 | 100 |
| 6800 Kontorrekvisita | 5 982 | 13 535 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l. | 0 | 4 371 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 120 | 0 |
| 7420 Gave og tilskudd | 1 000 | 835 |
| 7720 Generalforsamling / Årsmøte | 3 482 | 4 726 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 6 000 | 6 000 |
| 7781 Sosiale tiltak | 6 580 | 28 362 |
| **Sum** | **80 526** | **80 573** |

## Note 9 - Innestående på driftskonto

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1930 Driftskonto Boligbanken | 3 048 295 | 8 356 999 |
| 1933 Plasseringskonto 31+ | 5 304 257 | 0 |
| **Sum** | **8 352 552** | **8 356 999** |

## Note 10 - Egenkapital

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| Opptjent egenkapital | 3 528 839 | 3 175 529 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **3 528 839** | **3 175 529** |

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

## Note 11 - Annen langsiktig gjeld

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 2271 Erstatningsoppgjør | 5 162 500 | 5 162 500 |
| **Sum** | **5 162 500** | **5 162 500** |

Andel av erstatning etter forlik med utbygger avsatt til fremtidig utbedring.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grev Wedels Plass.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Grev Wedels Plass**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Stig Strømsem (sign.) | 15.05.2025 |
| Styremedlem | Kirsten Sæbøe Nystuen (sign.) | 09.05.2025 |
| Styremedlem | Svein Jørgen Aslaksen (sign.) | 09.05.2025 |
| Styremedlem | Ingrid Hanne Olstad (sign.) | 09.05.2025 |
| Styremedlem | Johan Baumann (sign.) | 14.05.2025 |

Til årsmøte i
Sameiet Grev Wedels Plass

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*
Vi har revidert Sameiet Grev Wedels Plass´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 353 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

*Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*
Styret og forretningsfører 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 15.mai 2025
**Østlandske Revisorer AS**

Anita Klette
Statsautorisert revisor

## Stig Strømsem

**Fra:** Kittil Bjørnerud Bergan / Haavind <k.bergan@haavind.no>
**Sendt:** torsdag 14. november 2024 21:44
**Til:** Jon Søland
**Kopi:** Ole Jørgen Stenmark
**Emne:** VS: Erklæring om adkomstrett snr84 [HAAVIND-LEGAL.FID1711174] [SN-ADV.FID18545] [IMAN-HAAVIND.FID309160]

Hei Jon,

Da fikk vi endelig bekreftet at Næslund gir tilgang til leiligheten for nødvendig ettersyn av ventilasjonsanlegget, se under. Det må bare avtales tilgang på forhånd med datteren som nå eier leiligheten.

Jeg har glemt hva datteren heter, men mulig Stig har kontaktinfo (eller Ole Jørgen noterte seg noe ned fra møtet sist).

Mvh

**Kittil Bjørnerud Bergan |** +47 958 10 227
**Advokatfirmaet Haavind AS |** haavind.no

---

**Fra:** Petter Holmen <PHolmen@eurojuris.no>
**Sendt:** torsdag 14. november 2024 12:44
**Til:** Kittil Bjørnerud Bergan / Haavind <k.bergan@haavind.no>
**Kopi:** rolf.bergerud.naeslund@nmtrade.no
**Emne:** SV: Erklæring om adkomstrett snr84 [HAAVIND-LEGAL.FID1711174] [IMAN-HAAVIND.FID309160] [SN-ADV.FID18545]

Nei. Snakket med Rolf Næslund i går. Han meddelte at leiligheten har vært under renovering grunnet vannskade og at den ikke har vært bebodd. Næslund viste til at tilgang til ventilasjonsanlegget må skje etter avtale når dette passer for nåværende eier, slik det er gitt uttrykk for fra hans side tidligere. Annen avtale er ikke aktuelt og anses heller ikke nødvendig. I følge Næslund har dette fungert greit til nå. Det planlegges at datteren skal flytte inn i leiligheten når alt er klart etter utbedring av vannskaden.

Med vennlig hilsen

**Petter Holmen**
Advokat - Partner
+47 905 85 544

SVENSSON NØKLEBY

# Sameiet Grev Wedels Plass
# Innstilling valgkomité 2025

Styret i sameiet Grev Wedels Plass består p.t. av:

- Stig Strømsem (leder, på valg)
- Ingrid Hanne Olstad (ikke på valg)
- Johan Bauman (ønsker å tre tilbake)
- Jørgen Aslaksen (ønsker å tre tilbake)
- Kirsten Nystuen (ønsker å tre tilbake)
- Tom Vestreng (varamedlem)
- Tove Thomassen (varamedlem)

Valgkomitéen i sameiet Grev Wedels Plass består p.t. av:

- Robert Herber (leder, ønsker å tre tilbake)
- Ruth Ribe (på valg)
- Vibecke Bruun (ikke på valg)

I forbindelse med årsmøtet 2025 i sameiet Grev Wedels Plass skal det velges:

- 1 styreleder for 1 år
- 3 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 1 medlem til valgkomité

Valgkomitéens innstilling til styret i sameiet Grev Wedels Plass er som følger:

- Stig Strømsem (styreleder)
- Ingrid Hanne Olstad
- Thomas Bruun (velges for 2 år)
- Tove Thomassen (velges for 2 år)
- Tom Vestreng (velges for 2 år)

To varamedlemmer for 2 år:

- Lars Tronsgaard
- Robert Herber

Valgkomité:

- Ruth Ribe
- Vibeke Bruun
- Anne Råmundal

Innstillingen fra valgkomitéen er enstemmig.

På vegne av valgkomitéen,

Robert Herber

# Melding til tinglysing

Retthopi bekreftes

Løpenummer for forretning: 602388461
Vedlegg: Nei

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 939214895 | DRAMMEN KOMMUNE | Boks 7500, 3008 DRAMMEN |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 898159892 | GREV WEDELS PLASS AS | | c/o Oxer Eiendom, Postboks 420, 1373 ASKER |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0602 | 114 | 418 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 1 | 77 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 2 | 77 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 3 | 76 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 4 | 116 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 5 | 121 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 6 | 113 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 7 | 53 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 8 | 95 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 9 | 87 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 10 | 119 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 11 | 86 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 12 | 75 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 13 | 124 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 14 | 115 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 15 | 110 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 16 | 109 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 17 | 54 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 18 | 48 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 19 | 104 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr: 1213380 Tinglyst: 03.09.2018
STATENS KARTVERK

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 20 | 72 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 21 | 90 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 22 | 53 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 23 | 95 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 24 | 92 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 25 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 26 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 27 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 28 | 105 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 29 | 93 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 30 | 124 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 31 | 115 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 32 | 54 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 33 | 48 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 34 | 104 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 35 | 72 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 36 | 90 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 37 | 53 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 38 | 95 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 39 | 92 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 40 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 41 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 42 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 43 | 105 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 44 | 93 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 45 | 124 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 46 | 115 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 47 | 110 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 48 | 109 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 49 | 54 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 50 | 48 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 51 | 104 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 52 | 71 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 53 | 90 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 54 | 53 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 55 | 95 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 56 | 92 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 57 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 58 | 72 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 59 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 60 | 119 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 61 | 114 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 62 | 76 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 63 | 76 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 64 | 111 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 65 | 109 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 66 | 78 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 67 | 104 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 68 | 72 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 69 | 77 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 70 | 53 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 71 | 95 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 72 | 80 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 73 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 74 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 75 | 83 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 76 | 136 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 77 | 107 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 78 | 140 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 79 | 144 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 80 | 111 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 81 | 74 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 82 | 80 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 83 | 125 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 84 | 326 / 7819 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 85 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |

31.08.2018 13.16

Side 3 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1213380/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-24 11:56

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 86 | 8 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 87 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 88 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 89 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 90 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 91 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 92 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0602 | 114 | 418 | 0 | 93 | 5 / 7819 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Drammen | Pb. 7500, 3008 Drammen | 18/6515 |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Grev Wedels Plass AS | 898 159 892 | | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Asker Panorama, Drengsrudbekken 12 | 1383 | Asker | |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0602 | Drammen | 114 | 418 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 898 159 892 | Grev Wedels Plass AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 77 | B | 13 | B | 124 | B | 25 | B | 74 | B | 37 | B | 53 | B | 49 | B | 54 | B |
| 2 | B | 77 | B | 14 | B | 115 | B | 26 | B | 74 | B | 38 | B | 95 | B | 50 | B | 48 | B |
| 3 | B | 76 | B | 15 | B | 110 | B | 27 | B | 74 | B | 39 | B | 92 | B | 51 | B | 104 | B |
| 4 | B | 116 | B | 16 | B | 109 | B | 28 | B | 105 | B | 40 | B | 74 | B | 52 | B | 71 | B |
| 5 | B | 121 | B | 17 | B | 54 | B | 29 | B | 93 | B | 41 | B | 74 | B | 53 | B | 90 | B |
| 6 | B | 113 | B | 18 | B | 48 | B | 30 | B | 124 | B | 42 | B | 74 | B | 54 | B | 53 | B |
| 7 | B | 53 | B | 19 | B | 104 | B | 31 | B | 115 | B | 43 | B | 105 | B | 55 | B | 95 | B |
| 8 | B | 95 | B | 20 | B | 72 | B | 32 | B | 54 | B | 44 | B | 93 | B | 56 | B | 92 | B |
| 9 | B | 87 | B | 21 | B | 90 | B | 33 | B | 48 | B | 45 | B | 124 | B | 57 | B | 74 | B |
| 10 | B | 119 | B | 22 | B | 53 | B | 34 | B | 104 | B | 46 | B | 115 | B | 58 | B | 72 | B |
| 11 | B | 86 | B | 23 | B | 95 | B | 35 | B | 72 | B | 47 | B | 110 | B | 59 | B | 74 | B |
| 12 | B | 75 | B | 24 | B | 92 | B | 36 | B | 90 | B | 48 | B | 109 | B | 60 | B | 119 | B |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.06.18 | For Grev Wedels plass AS<br>Morten Cornelussen Ekling Langeland |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

MORTEN CORNELIUSSEN EKLING LANGELAND

Side **1** av **4**

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.06.18 | For Gav Wedebrus AS<br>Morten Cornelussen Erling Langeland |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

MORTEN CORNELUSSEN ERLING LANGELAND

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Asker 05.06.18 | Erling Langeland | For Grev Wedels Plass AS<br>Erling Langeland |
| Asker 05.06.18 | Morten Corneliussen | For Grev Wedels Plass AS<br>Morten Corneliussen |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 602 | Drammen | 114 | 418 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 27/8-18 | Hilla Fasche<br>Fung. Fagleder<br>For Grev Wedels plass AS | DRAMMEN KOMMUNE<br>Byplan |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.06.18 | Morten Corneliussen Erling Langeland |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **4**

MORTEN CORNELIUSSEN ERLING LANGELAND

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 114 | B | 85 | N | 5 | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | B | 76 | B | 86 | N | 8 | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | BB | 76 | B | 87 | N | 5 | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | B | 111 | B | 88 | N | 5 | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | B | 109 | B | 89 | N | 5 | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | B | 78 | B | 90 | N | 5 | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | B | 104 | B | 91 | N | 5 | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | B | 72 | B | 92 | N | 5 | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | B | 77 | B | 93 | N | 5 | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | B | 53 | B | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | B | 95 | B | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | B | 80 | B | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | B | 74 | B | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | B | 74 | B | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | B | 83 | B | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | B | 136 | B | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | B | 107 | B | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | B | 140 | B | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | B | 144 | B | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | B | 111 | B | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | B | 74 | B | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | B | 80 | B | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | B | 125 | B | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | B | 326 | B | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | 7819 | | | | Nevner = | | 7819 | | | | | | | | | | | |

For Grw Wedels plass AS

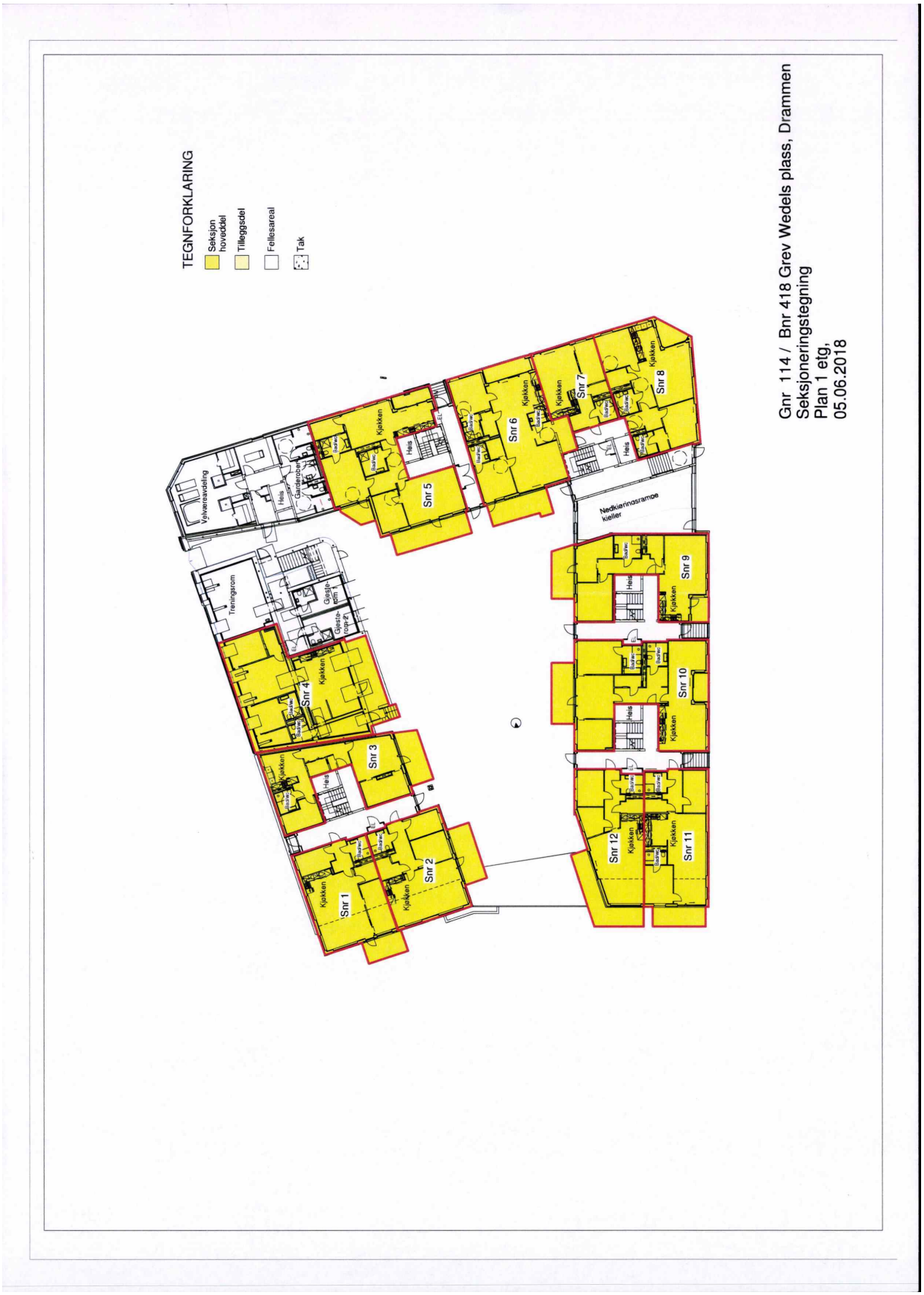
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.06.18 | Morten Cornelius Erling Langeland |

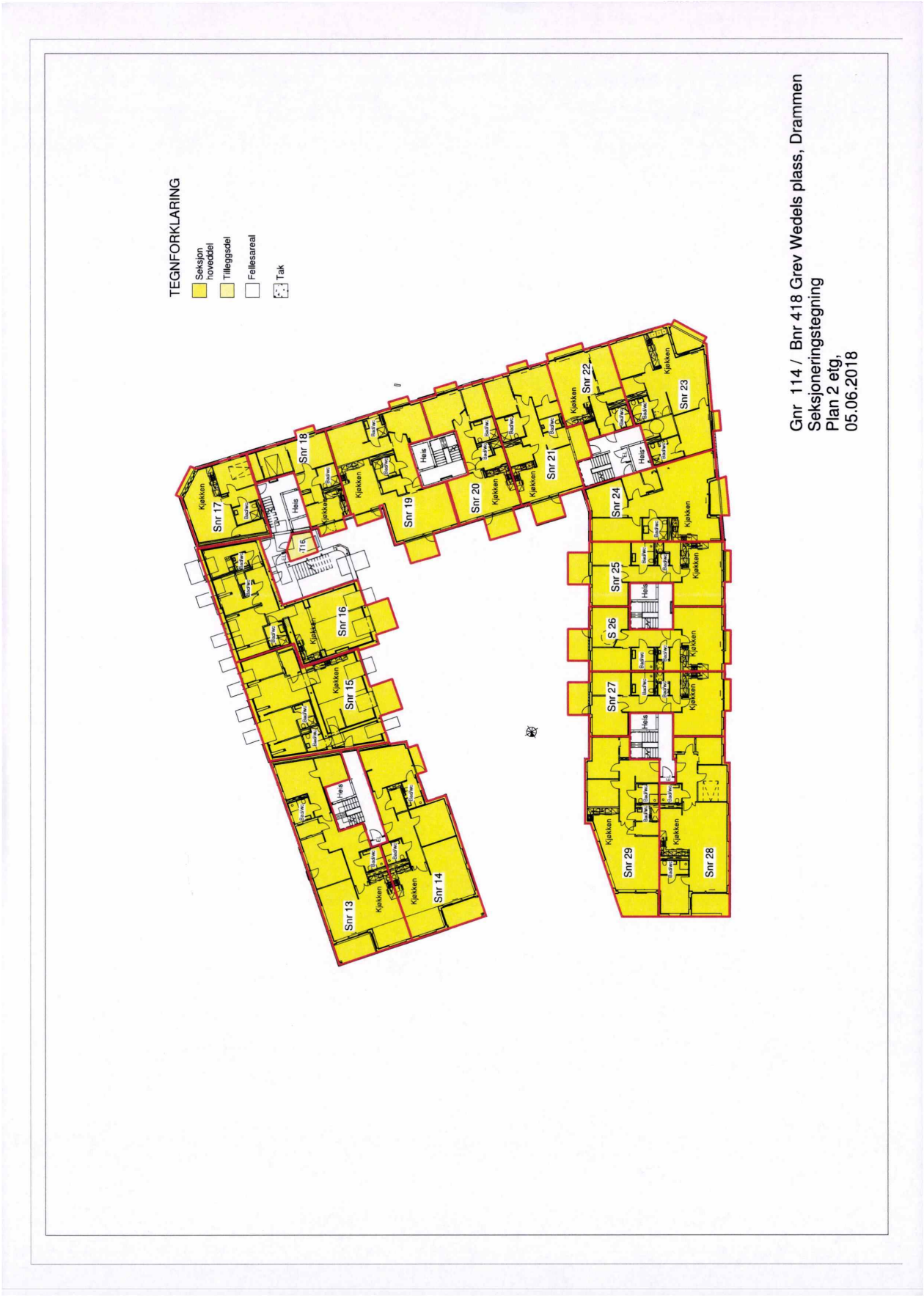
MORTEN CORNELIUSSEN ERLING LANGELAND

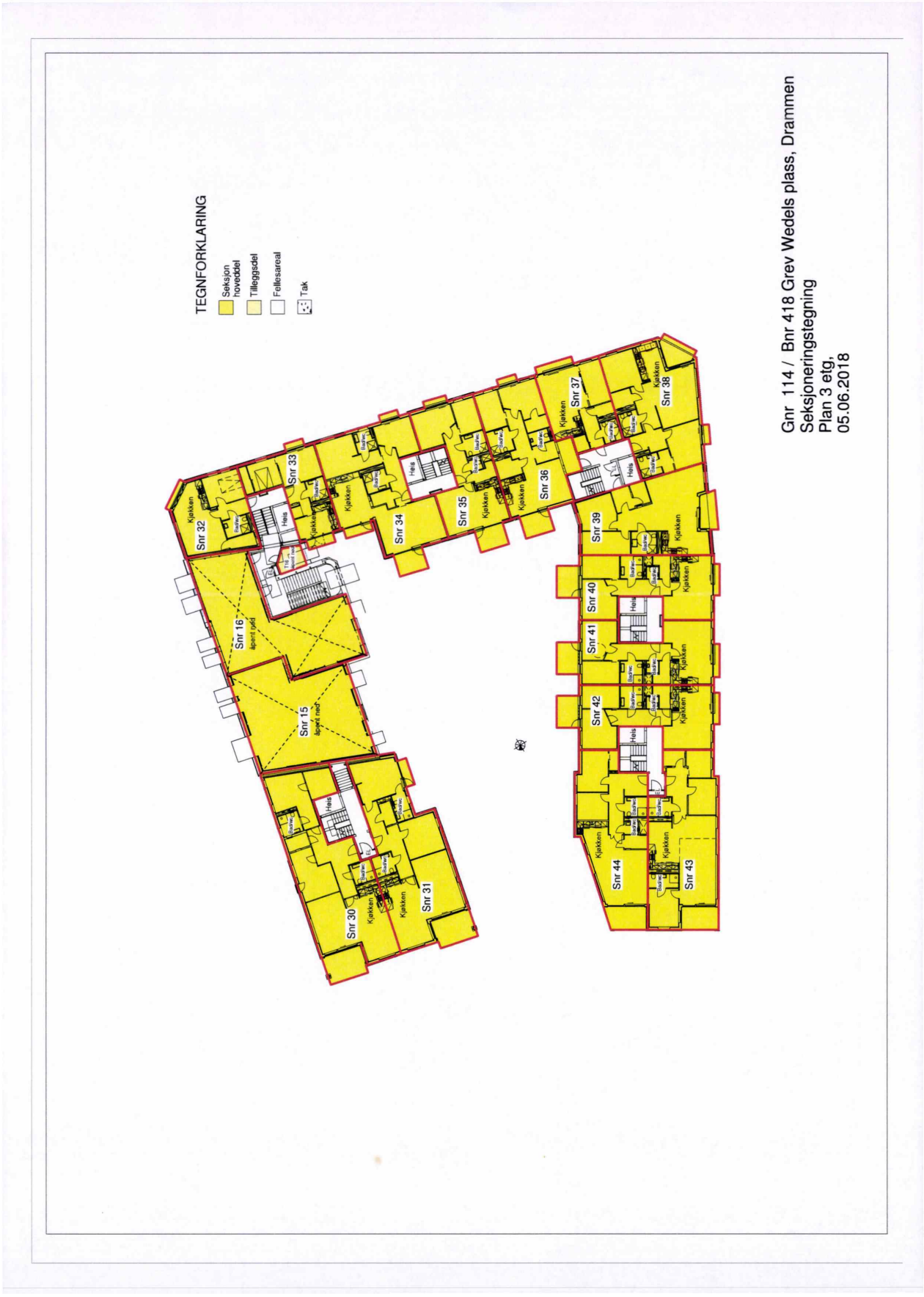
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

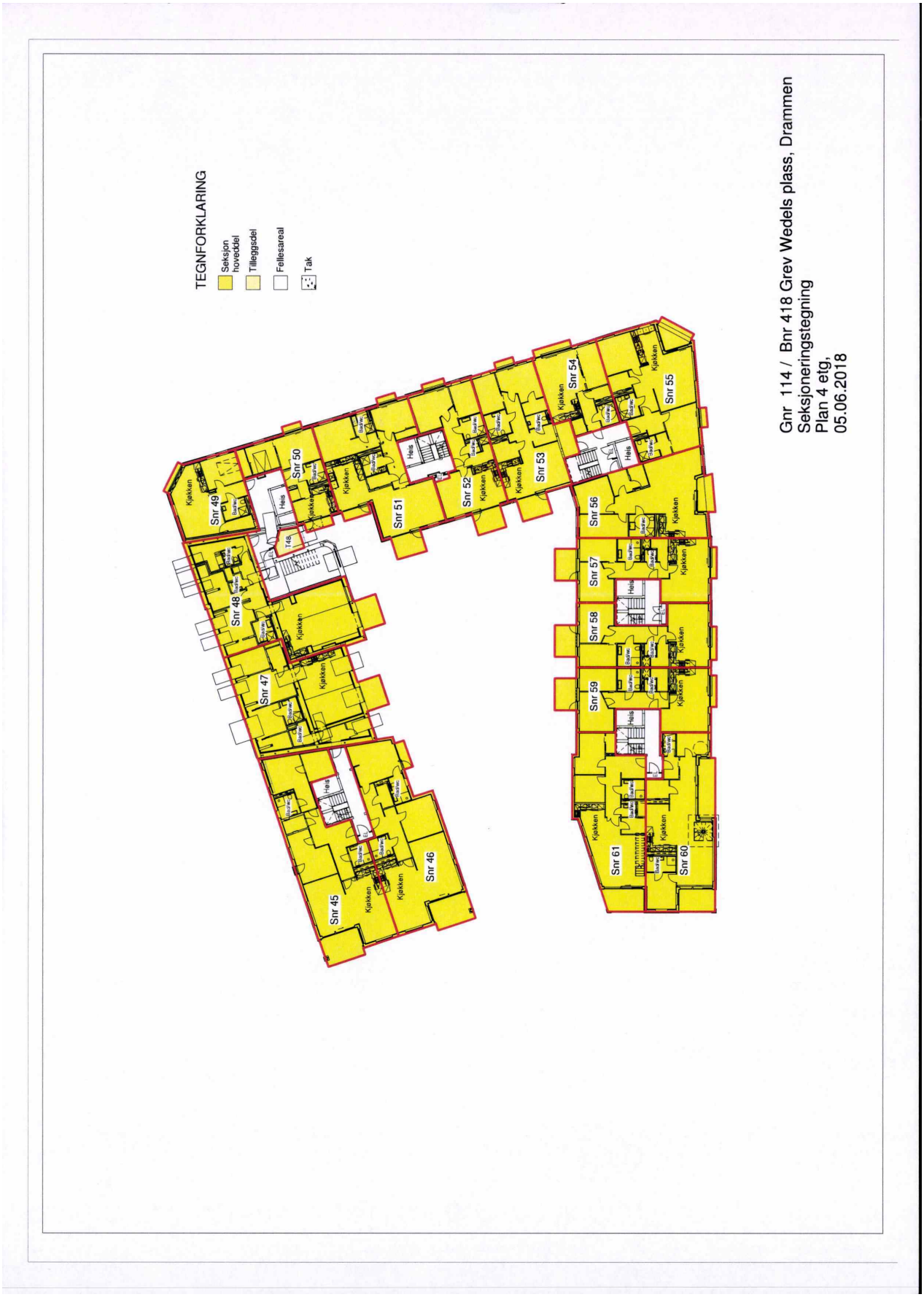
Side **4** av **4**

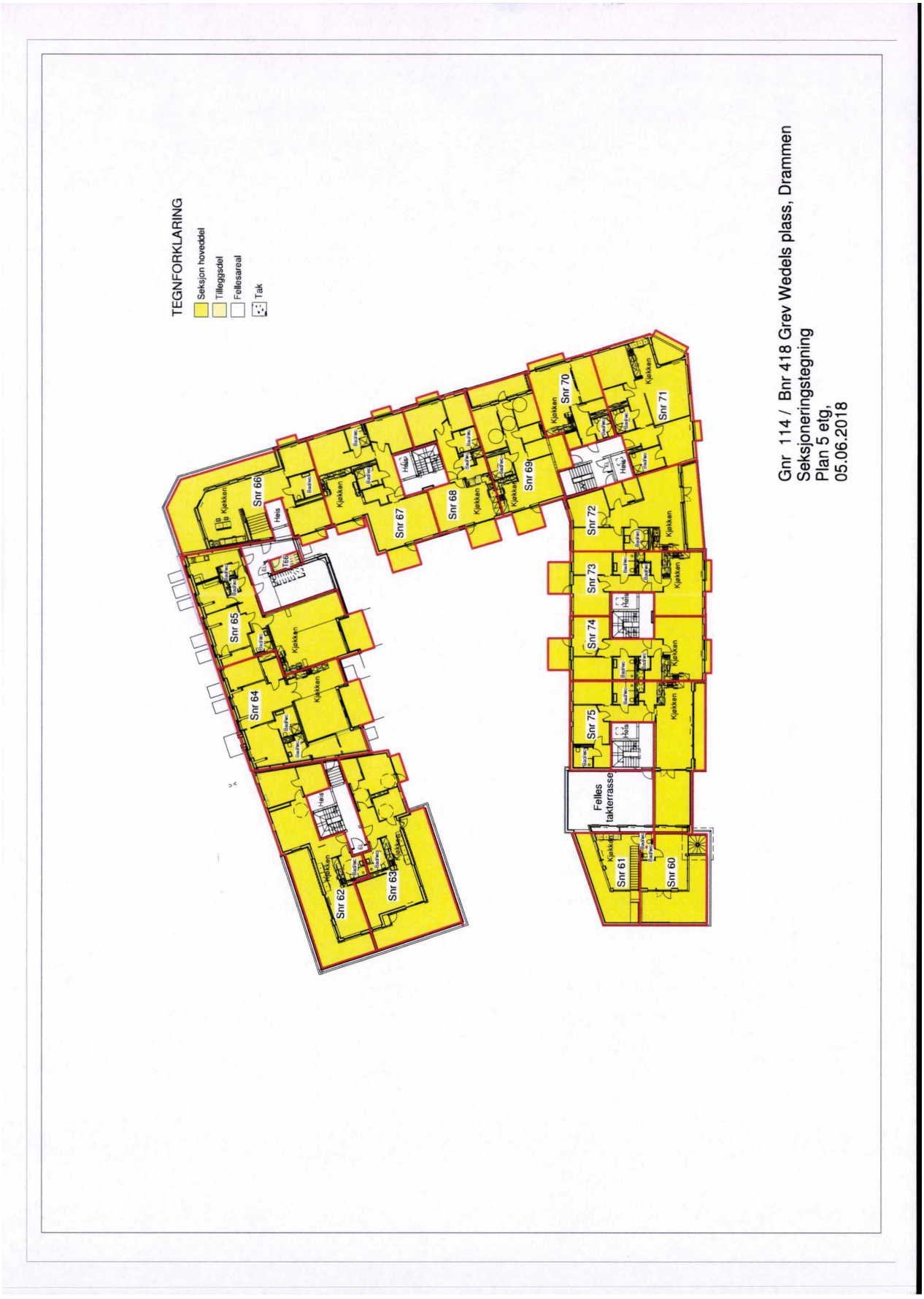

Side 1 av 1
Utskrift
Grev Wedels plass 3
Nedre Storgate
Sundgata
Ole Steens gate
114/6027
114/6022
114/6023
114/6024
114/418
114/959
114/9
114/68
plass
https://kart.d-ikt.no/drammen/Content/printDynaLeg.asp?Left=568025.6781530612&Bottom=6623276.239019061&Right=568152.1781... 22.08.2018


TEGNFORKLARING
Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 1 etg,
05.06.2018
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Kjøkken
Bad/wc
Heis
Garderobe
Vaktmesteravdeling
Treningsrom
Gjeste-rom 1
Gjeste-rom 2
Nedkjølingsrampe kjeller

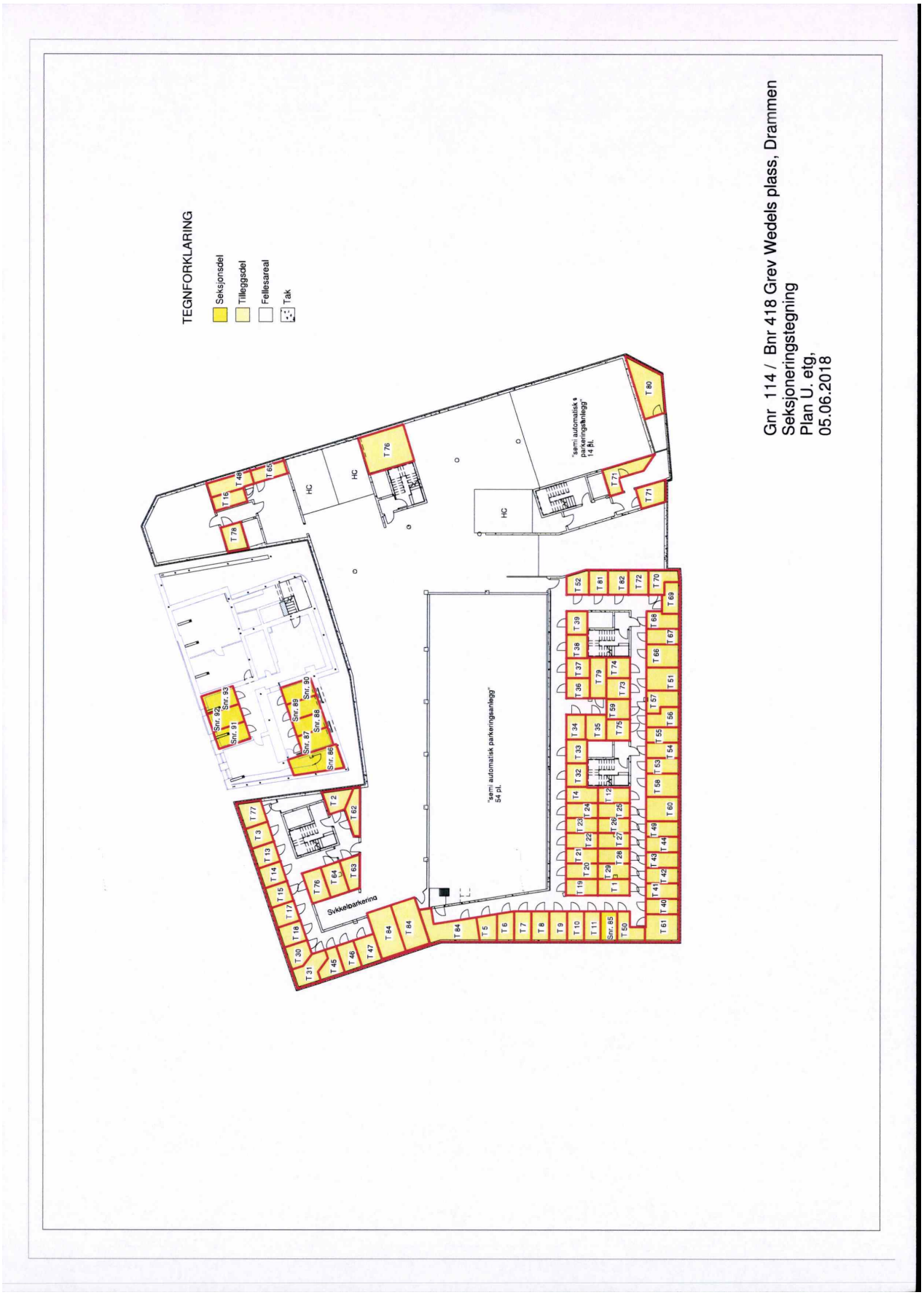

TEGNFORKLARING
Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 2 etg,
05.06.2018
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Snr 25
S 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
Kjøkken
Bad/wc
Heis
TK


TEGNFORKLARING
Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 3 etg,
05.06.2018
Snr 15
åpent rom
Snr 16
åpent rom
Snr 30
Snr 31
Snr 32
Snr 33
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Snr 38
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Snr 44
Kjøkken
Bad
Heis


TEGNFORKLARING
Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 4 etg,
05.06.2018
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Snr 48
Snr 49
Snr 50
Snr 51
Snr 52
Snr 53
Snr 54
Snr 55
Snr 56
Snr 57
Snr 58
Snr 59
Snr 60
Snr 61
Kjøkken
Bad/wc
Heis


TEGNFORKLARING
Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 5 etg,
05.06.2018
Snr 60
Snr 61
Snr 62
Snr 63
Snr 64
Snr 65
Snr 66
Snr 67
Snr 68
Snr 69
Snr 70
Snr 71
Snr 72
Snr 73
Snr 74
Snr 75
Felles takterrasse
Kjøkken
Heis
Bad/wc
Gang
Bad/wc
Bad/wc
Bad/wc

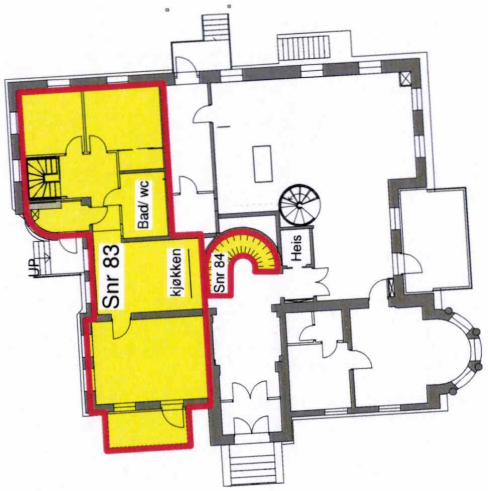

TEGNFORKLARING
Seksjonsdel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan 6 etg,
05.06.2018
Snr 76
Snr 77
Snr 78
Snr 79
Snr 80
Snr 81
Snr 82
Felles takterrasse
Felles takterrasse
Kjøkken
Bad/wc
Heis


TEGNFORKLARING
Seksjonsdel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Seksjoneringstegning
Plan U. etg,
05.06.2018
"semi automatisk parkeringsanlegg" 54 pl.
"semi automatisk parkeringsanlegg" 14 pl.
Sykkelparkering
HC

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
Plan 1
05.06.2018

SEKSJONERING

Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Ikke utgravd

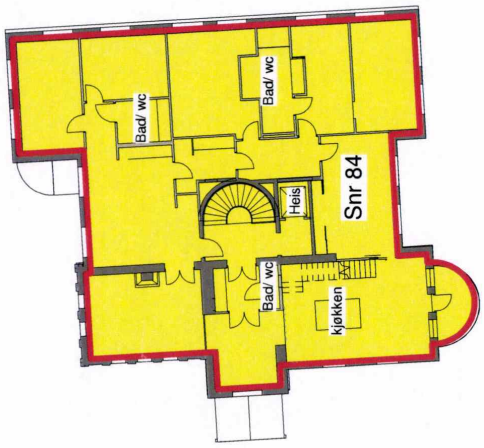



Plan 1

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
Plan 2
05.06.2018

SEKSJONERING

- Seksjon hoveddel
- Tilleggsdel
- Fellesareal
- Tak
- Ikke utgravd

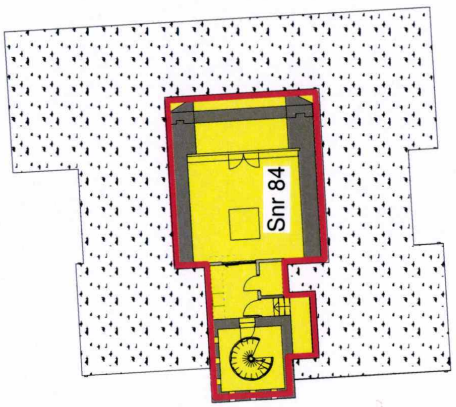



Plan 2

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
Plan 3
05.06.2018

SEKSJONERING

- Seksjon hoveddel
- Tilleggsdel
- Fellesareal
- Tak
- Ikke utgravd




Plan 3

SEKSJONERING

Seksjon hoveddel

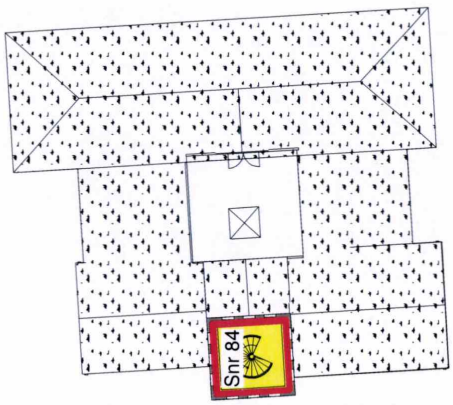
Tilleggsdel

Fellesareal

Tak

Ikke utgravd

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
Plan 4
05.06.2018

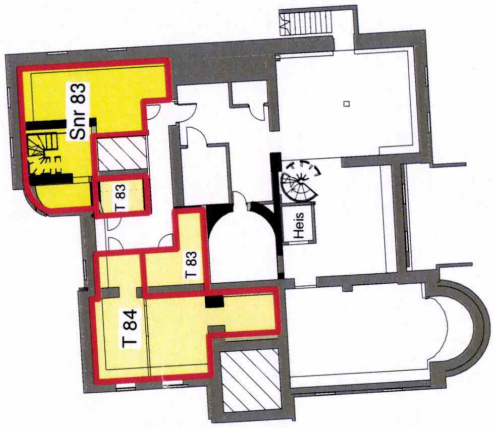



Plan 4

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
Plan kjeller
05.06.2018

SEKSJONERING

Seksjon hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal
Tak
Ikke utgravd

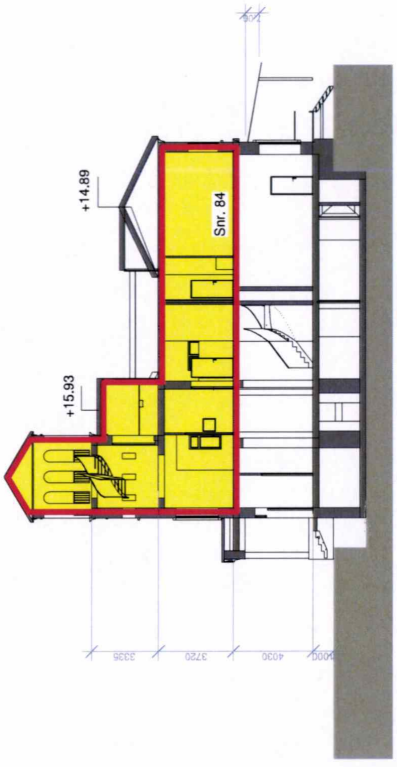



Plan kjeller

Gnr 114 / Bnr 418 Grev Wedels plass, Drammen
Sekjoneringstegning
snitt
05.06.2018

Tegnforklaring

- Seksjon hoveddel
- Tilleggsdel
- Fellesareal
- Tak
- Ikke utgravd




snitt

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 15.01.2020
Saksnr.: BYGG-20/00046-2
Deres ref.:

**Grev Wedels plass 3, ferdigattest for riving, oppføring av nybygg og bruksendring**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 114/418/0/83 |
| | Grev Wedels plass 3 |
| Ansvarlig søker: | LPO ARKITEKTER AS |
| Tiltakshaver: | GREV WEDELS PLASS AS |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for riving, oppføring av nybygg og bruksendring i forbindelse med det nye boligprosjektet på Grev Wedels plass mottatt 19.11.2019.

Det ble gitt rammetillatelse 20.09.2016 til riving av eksisterende bygninger, oppføring av boligprosjekt med felles parkeringskjeller og utearealer, etablering av nedgravd avfallsløsning og bruksendring av Nedre Storgate 20 fra næring til bolig, i sak med saksnummer 16/4343.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

**Godkjent ferdigattest**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving, oppføring av nybygg og bruksendring. Denne ferdigattesten gjelder ikke bruksendring av bygning i Grev Wedel plass 3 (Onsager-villaen) til bolig, fasadeendring og tilbygg i sak med saksnummer 19/00148 (tidligere saknummer 17/9386).

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. I søknaden er det bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen, og dette legges til grunn.

**Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket**

| | | |
|---|---|---|
| Snitt A-A, B-B, C-C, D-D, E-E og F-F | datert | 21.01.2019<br>22.01.2019 |
| Fasadetegninger | datert | 19.11.2019<br>20.11.2019 |
| Plan U1, Del Gjerde, Del 01 og Del 02 | datert | 21.01.2019 |
| Plan 01-06, Del A | datert | 24.10.2018 |
| Plan 01-03, Del Gjerde | datert | 30.10.2018 |
| Plan 04-05, Del Gjerde | datert | 31.10.2018 |
| Plan 01-06, Del BC | datert | 24.10.2018 |
| Plan 01, 03-05 Del D | datert | 24.10.2018 |
| Plan 02 og 06, Del D | datert | 14.10.2018 |
| Plan 01-06, Del E | datert | 24.10.2018 |
| Plan 01-03, Del F | datert | 24.10.2018 |
| Plan 04, Del F | datert | 09.02.2018 |
| Plan 05, Del F | datert | 25.10.2018 |
| Takplan, Del A | datert | 14.11.2019 |
| Takplan, Del BC, D, E og F | datert | 19.11.2019 |
| Takplan, Del Gjerde | datert | 20.11.2019 |

---

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan versjon nr. 20, datert 20.11.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

**Saksgang**
Det ble gitt følgende igangsettelsestillatelser i sak med saksnummer 16/4343:

1. Igangsettelsestillatelse nr. 1, 10.11.2016, for riving av eksisterende bygninger.
2. Igangsettelsestillatelse nr. 2, 16.03.2017, for igangsettingstillatelse for grave- og grunnarbeider inkludert betongarbeider i kjeller og dekke over kjeller.
3. Igangsettelsestillatelse nr. 3, 21.06.2017, for råbygg.
4. Igangsettelsestillatelse nr. 4, 06.09.2017, for klimavegger og tak.
5. Igangsettelsestillatelse nr. 5, 10.11.2017, for innvendig komplettering av bygningene.
6. Igangsettelsestillatelse nr. 6, 16.05.2018, med tillatelse til følgende endringer:

    - mindre endringer på fasadene, inkl. vinduer, balkonger, samt utvidelse av én leilighet i plan 6,
    - endring av fri høyde mellom fortau og underkant balkong (260cm i stedet for regulert 300cm), i tråd med innvilget dispensasjon av 17.04.2018.
    - reduksjon av balkongens størrelse for 3 av leilighetene, i tråd med innvilget dispensasjon av 17.04.2018,

    samt igangsettelsestillatelse for utomhusarbeider.

Videre ble det i samme sak gitt følgende midlertidig brukstillatelser:

1. Midlertidig brukstillatelse nr. 1, 07.11.2018, for hus C og D med adresse Sundgata 7 og Ole Steens gate 9 samt tilhørende anlegg med utomhus, parkering, boder, avfallshåndtering og fortau.
2. Midlertidig brukstillatelse nr. 2, 19.11.2018, for hus A, E og F med adresse Nedre Storgate 18 og Ole Steens gate 5 og 7, samt tilhørende anlegg med utomhus, parkering, boder, avfallshåndtering og fortau.
3. Midlertidig brukstillatelse nr. 3, 27.11.2018, for hus B og Gjerde-bygget med adresse Nedre Storgate 18 og 20, samt tilhørende anlegg med utomhus, parkering, boder, avfallshåndtering og fortau.

## Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

## Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Thale Lassen-Urdahl
Rådgiver

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

Kopi: GREV WEDELS PLASS AS

Drammen kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **418** | **0** | **49** |

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | 1 | x | | 354.17m$^2$ |
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 1 | x | | 327.37m$^2$ |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 1155.84m$^2$ |
| Sammensatt kulturmiljø | 1 | x | | 3893.99m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Middels bevaringsverdi - klasse C | Undersøkes |
| Uten vernestatus for enkeltobjekt | Kulturmiljø - Høy verneverdi | Enhetlig kulturmiljø |
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Høy bevaringsverdi - klasse B | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø ( høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) | Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker | |

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 114 | 418 | 0 | 0 | 1 | 3893.99m$^2$ |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer | 3 | 1948.97m$^2$ |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 1 | 355.99m$^2$ |

## Arealplaner

### Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 2460.28m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 7787.98m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 7787.98m$^2$ |

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Nåværende | 3893.99m$^2$ |

### Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 0602347 | Detaljregulering for Grev Wedels plass | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 3893.99m$^2$ |

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

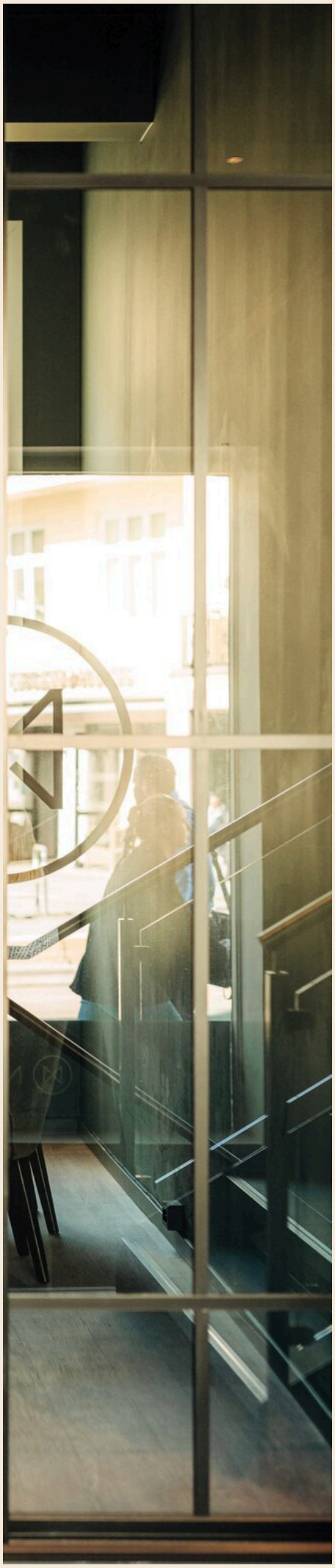
| Formål | Areal |
|---|---|
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 3856.04m$^2$ |
| Veg | 37.95m$^2$ |

Velkommen til

# Nordvik Drammen

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

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

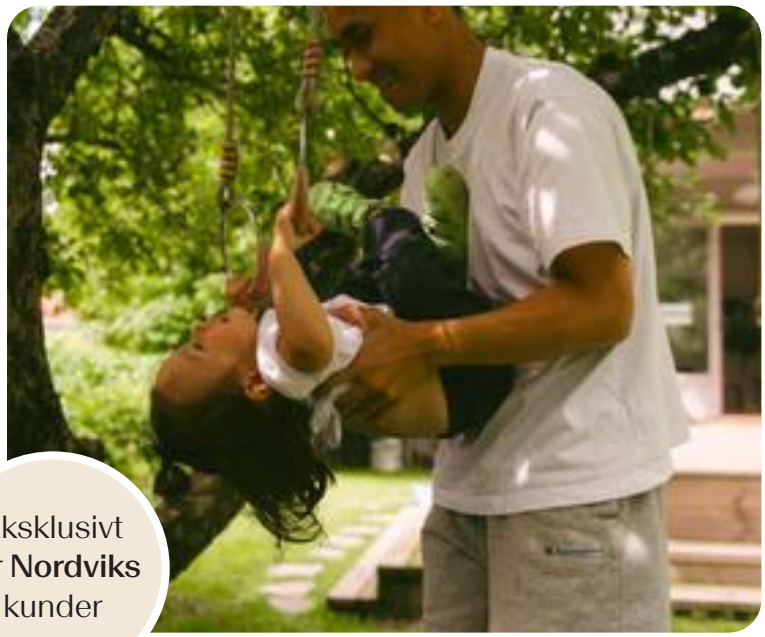


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0012/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Storgate 20 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 418, snr 49 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Younas Ahtsham Mohammed

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
y.ahtsham@nordvikbolig.no
925 00 500