NORDVIK

Nedre Storgate 20

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Storgate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Tilstandsrapport
45	Vedlegg
49	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026









Nøkkelinformasjon

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

Prisantydning	**4 050 000,-**
Omkostninger	**102 340,-**
Totalpris	**4 152 340,-**
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 urban og delikat 2-roms leilighet på Bragernes i Drammen.
Leiligheten er meget lys og luftig med god planløsning.

Leiligheten ligger i et flott og nyere sameie med en rekke fasiliteter.

Leilighetens høydepunkter:

- Moderne standard fra 2018
- Flotte farge- og materialvalg
- God planløsning med store glassflater
- Balkong + felles takterrasse
- Vannbåren gulvvarme inkl. i felleskost
- Heis
- Bod og garderobeplass i leiligheten + bod i kjeller
- Gjesteleilighet
- Treningsrom
- Selskapslokale og felles smørebod
-

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til alt du trenger, både til hverdag og fest.
Pendlervennlig med kort vei til togstasjonen. Rikt med tur- og rekreasjonsområder like ved.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK
















SIEMENS




NEDRE STORGATE
22











Leiligheten ligger i et meget hyggelig og moderne sameie med fine plusskonsepter





Mulighet for å benytte seg av 3 flotte takterrasser felles for sameiet

Flotte fellesarealer som kan leies og benyttes av beboerne

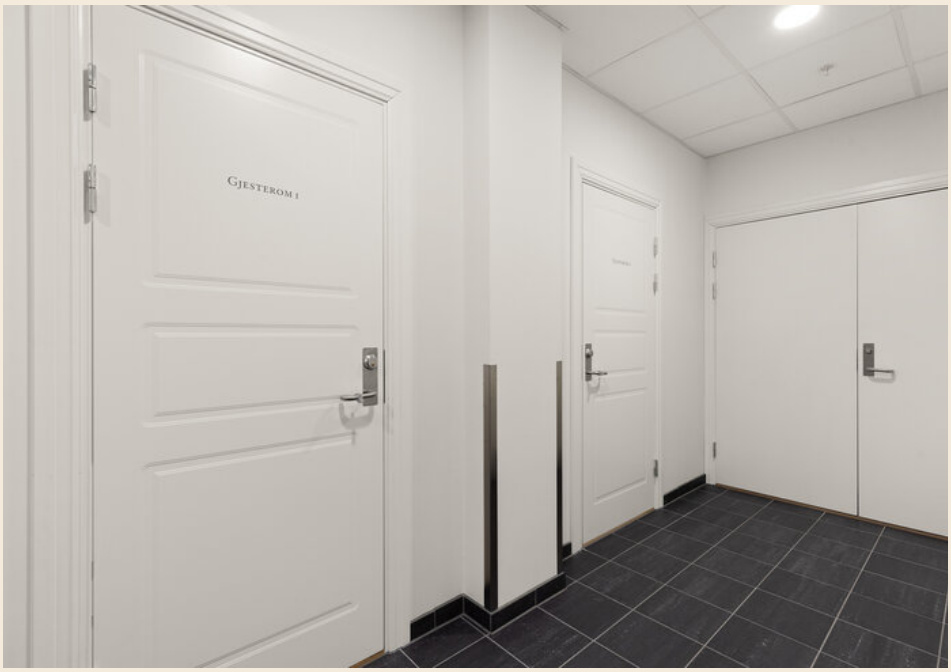


Egen velværeavdeling med dusj, badstue og boblebad





Flott felles treningsrom



Gjesteleilighet som kan leies ved besøk av gjester


ERUM BJÆRRAIS

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0274/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 418, snr 32 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Birgitte Danielsen
Tor-Ivar Linskov

Kjøpesum og omkostninger
4 050 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
101 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 152 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 165 340,- (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
3

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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.

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.

Bod: I tillegg til sportsbod i kjeller, har leiligheten også en superpraktisk bod i leiligheten for ekstra oppbevaring.

Parkering
Det medfølger ikke egen garasjeplass, men bygget har garasjeparkering i kjeller hvor det tidvis er muligheter for leie. Gateparkering for øvrig, evt i nærliggende parkeringshus ved tilgjengelighet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Vet sameiet har bygd om garasjeanlegg.
- 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. Mener de har varslet om mulig bygging på naboområde.

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

Bygningssakkyndig
Rypes Drift og Vedlikehold AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er luftebalkong på ca 2 m² med adkomst fra stue.
Skyvedøra kan føres helt til side slikt at man har bred åpning.

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør er ikke sett ved befaring. Tg er kun gitt ut i fra alder.
Det er balansert ventilasjon.
Vannbåren varme via vannsløyfer i gulv i oppholdsrom.
Felles oppvarming/fjernvarme.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Anlegget ble oppgitt som et nyanlegg i 2018.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Jevnlig kontroll anbefales.
Montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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 har ikke informasjon om strømforbruk, da leiligheten har vært utleid. Tilsvarende leilighet har hatt et forbruk på rundt 3 000 kWh.
Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene a-konto (avregnes). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på strøm.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 199,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Serviceavgift GWP Aktiv AS kr 1 089,- (fellesområder)
- TV og internett kr 521,-
- Ventilasjon kr 105,-
- Grunnkostnad kr 1 803,- (inkluderer felles bygningsforsikring, renovasjon, strøm i fellesområder, diverse drift og vedlikehold)
- A-konto fjernvarme kr 681,-

Det må påregnes årlige justeringer av felleskostnadene, evt ved behov.

Kommunale avgifter
Kr 9 987,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 6 237,-
- Vann kr 3 750,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike.

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 består av 84 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner (boder).

GWP Aktiv basistjeneste som er inkludert i felleskostnadene:
- Bemannet servicekontor i ukedagene
- Fersk kaffe og dagens aviser i loungen
- Trådløst nettverk i fellesarealer
- Ettersyn av fellesarealer
- Disposisjon av samtlige fellesarealer, inkludert gjesteleiligheter
- Tilgang til treningssenter
- Tilgang til velværeavdeling
- Tilgang til fellesområder i bakhage samt takterrasse
- Tilgang til selskapslokale, lounge mm
- Diverse hobbyrom for skismørning etc

Styrets årsberetning inneholder informasjon om drift og problemstillinger i sameiet. Utdrag fra styrets årsmelding for 2025/2026 følger:

"I 2025/2026 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 68 saker.
Nytt for styret-året 2025/2026 er at varamedlemmer har vært med på alle styremøtenefor å komme bedre inn i det styret jobber med. I tillegg har styremedlemmene for første
gang hatt en egen chat der mange saker har blitt løst fortløpende.

Det ble 12.05.26 sendt ut et utfyllende infoskriv der styret informerte om hva vi har jobbet med det siste året.
I tillegg har styret hatt allmøte både i november og januar. Allmøte i november var et rent infomøte om arbeidet vi gjør mens allmøte i januar gikk på enkeltsak (maksvekt i parkeringsanlegg).

Viktige saker styret har jobbet med:
- Oppfølging av forliksavtale med utbygger (vil komme et eget infoskriv med status)
- Sagt opp avtalen med GWP aktiv AS
- Ny foretningsføreravtale med Solibo
- Ny leverandør av vasketjenester i fellesområder inkl. nullstillingsvask
- Frisket opp gjesterom og festsal
- Måkesikring - oppfølging av installasjon
- Service av alle ytterdører og garasjeport
- Tilbud fasadevask
- Fjernet grafitti på bygningsmasse
- Etablert vannuttak i garasjekjeller for vask av parkeringsanlegg
- Utført nullstillingsvask av garasjeanlegg
- Utført mye arbeider på ventilasjonsanlegg i Onsagervillaen

Sameiets innkalling til årsmøte ligger vedlagt i prospekt.

Styreleder opplyser per telefon 20.08.26 at de nå har fått til et forlik med entreprenør på garasjeanlegget, noe som gjør økonomien styrket.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 74 114,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 61 388,-.
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 276 214,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt iht husordensreglenes pkt 11.
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: 3 894 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.

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.
Se mer informasjon på hjemmesiden på B62.no.

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:

3301/114/418/32:
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

03.12.1868 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

19.12.1895 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

29.11.1944 - Dokumentnr: 1433 - Erklæring/avtale
ang. riving av tillbygg når bygningsmyndighetene forlanger det.

20.09.1952 - Dokumentnr: 2165 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

20.09.1952 - Dokumentnr: 2166 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Rett til å legge, ha i drift og vedlikeholde høy- og lavspente jordkabler

21.10.1977 - Dokumentnr: 7233 - Erklæring/avtale
ang. prov.skolebygg i 2 etg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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: 32
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. Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1 112,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 036 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. 3900 (1. inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - (Digital styling kr. 800,- pr bilde, kommer i tillegg) kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 45 122 162,- 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 24. august 2026

Ansvarlig megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 418, snr. 32

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



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18420-1766 **Eiendomsverdi ref nr:** BO1047

Autorisert foretak: Rypes Drift og Vedlikehold AS **Vår ref:** Lars Rype

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.

Rapportansvarlig



Lars Rype
Uavhengig Takstingeniør
lars@rypetakst.no
911 68 040

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger.
Leiligheten var ny i 2018, det er normalt god kvalitet og tilstand på innredninger og utstyr, vanlig bruksslitasje må påregnes.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er luftebalkong på ca 2 m² med adkomst fra stue. Skyvedøra kan føres helt til side slikt at man har bred åpning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med helstavs parkett. Moindre merker i parkett anses som normal bruksslitasje.
Vegger har malte plater og himling har malte betongelementer.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med betongelementer.
3. etg: det er registrert ca 5 mm avvik i soverom og ca 8 mm avvik i stue/kjøkken.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Heis og trapp i felles gang.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Normal bruksslitasje bør påregnes.
Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter, og det er ikke observert tegn som tyder på dette ved befaringen. Leiligheten fremstod vasket og tom på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ok fall mot sluk i nedsenket dusjnisje og noe fall utenfor dusjområde også.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.
Hulltaking er utført i bod. Måleresultat var 52 % rh ved 23 °C .
Duggpunkt 13 °C.
Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, komfyrvakt og benkbereder.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjon i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør er ikke sett ved befaring. Tg er kun gitt ut i fra alder.
Det er balansert ventilasjon.
Vannbåren varme via vannsløyfer i gulv i oppholdsrom. Felles oppvarming/fjernvarme.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble oppgitt som et nyanlegg i 2018.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Jevnlig kontroll anbefales.
Montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

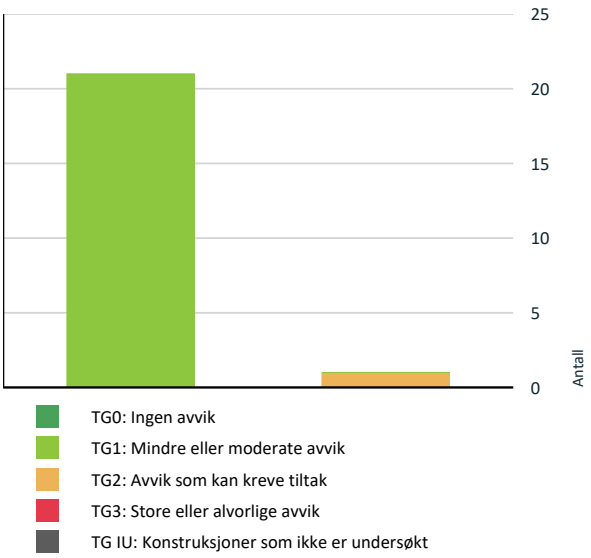
Lovlighet Gå til side

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

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger
Det gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg som utvendige boder og fellesbygg etc.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2018	Ihht. Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er luftebalkong på ca 2 m² med adkomst fra stue. Skyvedøra kan føres helt til side slikt at man har bred åpning.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med helstavs parkett. Moindre merker i parkett anses som normal brukslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte plater og himling har malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med betongelementer. 3. etg: det er registrert ca 5 mm avvik i soverom og ca 8 mm avvik i stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Heis og trapp i felles gang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Normal brukslitasje bør påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter, og det er ikke observert tegn som tyder på dette ved befaringen. Leiligheten fremstod vasket og tom på befaringstidspunktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ok fall mot sluk i nedsenket dusjnisje og noe fall utenfor dusjområde også.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i bod. Måleresultat var 52 % rh ved 23 °C .
Duggpunkt 13 °C.
Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, komfyrvakt og benkbereder.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjon i leiligheten.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er ikke sett ved befaring. Tg er kun gitt ut i fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme via vannsløyfer i gulv i oppholdsrom. Felles oppvarming/fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble oppgitt som et nyanlegg i 2018.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Jevnlig kontroll anbefales.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
3. etasje	54			54	2
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			**2**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Lars Rype	Takstingeniør
	Tor Ivar Linskov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	418		32		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Storgate 20

Hjemmelshaver
Danielsen Birgitte, Linskov Tor-Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet, kort vei til Drammen sentrum med alle servicefasiliteter. Ca. 500 m. til CC kjøpesenter. Jernbanestasjon på Brakerøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet areal i atrium med steinlagte plasser beplantning mv.
1 bod i felles kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikring er felles for sameiet. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0274/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Birgitte Danielsen, Tor-Ivar Linskov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vet sameiet har bygd om garasje anlegg

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mener de har varslet om mulig bygging på nabo område

---

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: 10-0274/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Storgate 20
Postnr	3015
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/ H0301
Gnr.	114
Bnr.	418
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1342820
Dato	17.12.2021



Innmeldt av	Satvinder Jhooti

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Storgate 20
Postnr/Sted: 3015 Drammen
Leilighetsnummer: H0301
Bolignr:
Dato: 17.12.2021 08:49:15
Energimerkenummer: A2021-1342820
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Satvinder Jhooti

Gnr: 114
Bnr: 418
Seksjonsnr: 32
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Grev Wedels Plass

Dato og sted

Dato: Mandag 15.06.2026 kl. 18:00

Sted: Onsagervillaen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder, Stig Strømsem, forslås valgt som styreleder.

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styremedlem, Tom Vestreng, foreslås valgt som protokollfører.

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Seksjonseier av seksjon 22, Tove Thomassen, foreslås valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 61 388,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026, en økning fra 240

000kr tidligere. Honoraret er ikke endret siden 2020. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Utelys i atriumet ved dør til oppganger - sak fremmet av leilighet A104

Vi som bor i første etasje inn mot atriet opplever at utelysene ved inngangspartiene er svært skarpe og sjenerende. I atriet finnes det fem andre felles innganger, og lysene er montert slik at de lyser rett ut i stedet for ned mot bakken. Dette medfører lysinnslipp direkte inn i leilighetene i første etasje, særlig på kvelds- og nattestid.

Det har over tid utviklet seg en uskreven praksis om at utelysene i de øvrige etasjene i liten grad benyttes nettopp fordi de oppleves sjenerende for naboer i samme etasje og for andre beboere rundt atriet.

Vi ønsker derfor at styret vurderer tiltak som kan redusere lysforurensningen og samtidig ivareta behovet for trygg og tilstrekkelig belysning ved inngangspartiene.

Det foreslås at følgende alternativer vurderes:

1. Montering eller justering av bevegelsessensor/føler

   Utelysene kan kobles til bevegelsessensor slik at de kun tennes når noen nærmer seg inngangen, og slår seg av kort tid etter passering. Det antas at det allerede finnes en sensorløsning inne i oppgangene, og det bør undersøkes om tilsvarende løsning kan benyttes for utelysene.

2. Bytte til svakere eller mer skjermede lyskilder

   Dersom sensorstyring ikke er mulig eller tilstrekkelig, foreslås det å vurdere svakere pærer eller annen type belysning som gir et mykere og mindre direkte lys. Eventuelt kan armaturene justeres slik at lyset rettes mer nedover enn rett ut.

Formålet med saken er å finne en løsning som reduserer sjenanse for beboerne uten at det går utover sikkerhet og tilgjengelighet ved inngangspartiene.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak

Styret ber vaktmester/fagperson undersøke muligheten for å redusere sjenansen fra utelysene i atriet ved å:

- installere eller justere bevegelsessensorer slik at lysene kun er på ved behov, og/eller
- bytte til svakere eller mer nedadrettede lyskilder.

Styret vurderer deretter hvilket tiltak som er mest hensiktsmessig med hensyn til både bokomfort, sikkerhet og kostnader.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å godkjenne dette vedtaket.

5.2 Endring av husordensregel 7.4 - sak fremmet av styret

Under fjorårets årsmøte gjorde styret en feil i innkallingen til årsmøte. Under

redegjørelsen var det var det et forslag til ny ordlyd ulik forslaget som var i forslag til vedtak. Derfor to ulike ordlyder. Under stemming ble det påpekt fra salen at det måtte være feil vedtak vi stemte over, men møteleder og styreleder så seg blind på teksten og stod ved feil. Derfor ble feil ordlyd vedtatt. Konsekvensen av dette var at det ble innført et forbud mot å føre husdyr i alle fellesarealer, som inkluderer atriumet.

Styret sendte ut et infoskriv i ettertid av årsmøte etter styremøte der det ble vedtatt midlertidig endring av husordensregel 7.4.

Styret foreslår følgende ny ordlyd for husordensregel 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, trappeganger og parkeringskjeller. 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.

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

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

5.3 Avregning fjernvarme (Brunata) - sak fremmet av styret

Det har blitt informert om flere ganger at vi sliter med avregning av fjernvarme, og forbruk per enhet er ikke oppgjort for 2024 og 2025.

Det har vært umulig å få til noe kommunikasjon med Brunata Norge. Derfor har ikke styret lyktes i å få til noen avlesning av forbruk etter at Brunata endres sitt datasystem i 2024. Styret har ikke tilgang til sameiets data i Brunata sin portal.

I uke 20 ble NBBO kontaktet av Brunata Danmark. De har etterspurt innbetalinger for å kunne gjøre avregning. Om dette faktisk blir noe av er vanskelig å kunne gi et svar på nå.

Fra og med 2027 vil sameiet jobbe for å bruke Solibo (Sameiet har tegnet kontrakt med Solibo på leveranse av foretningsfører-tjenester) sitt system for avlesning og avregning av fjernvarme. Kontrakten går fra 1. september 2026.

Styret ser seg nødt til å sette punktum om det ikke løser seg med Brunata. Styret foreslår derfor for årsmøtet å nulle ut avregningen for fjernvarme for 2024, 2025 og 2026 om NBBO og Brunata Danmark ikke har kommet til en løsning innen 1. september 2026.

Forslag til vedtak: Gi styret fullmakt til å kunne nulle ut avregningen for fjernvarme for 2024, 2025 og 2026 om NBBO og Brunata Danmark ikke har kommet til en løsning innen 1. september 2026.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne vedtaket.

5.4 Fullmakt til styret - kunne forhandle frem enighet med utbygger

Forliksavtalen, signert desember 2023 (godkjent av ekstraordinært årsmøte 25.10.23), bestod av 4 kategorier der kategori 2 var "krav der utbygger erkjenner ansvar og skal utføre reparasjonsarbeider".

Nesten alle disse er utbedret, men det gjenstår fortsatt noen krav.

Krav 27.2 (Vanninntrenging vegger/gulv garasjekjeller) og Krav 27.3 (Rustangrep på parkeringsanlegg) har vært under prosess siden. Noe er utbredret, men kravene er ikke ferdig utbedret.

Krav 27.2 - Vanninnrenging vegger/gulv garasjekjeller

Her gjenstår det å bli enig om sameiets krav til manglende leveranse av "sluk og renner tilknyttet overvannsanlegget i parkeringsarealene i kjelleren, for håndtering av overvann på kjellerdekke, smeltevann fra biler, etc. Det er ikke tillatt med bilvask, oljeskift, etc i kjelleren" beskrevet i serviceleveranse basis (vedlegg til kjøpskontrakt).

Når det gjelder krav 27.2 har mange løsninger blitt diskutert og undersøkt om mulig å gjennomføre. Det har blitt konkludert med at det ikke er mulig å gjennomføre det som er beskrevet i serviceleveranse basis. Styret har avslått løsninger som gir sameiet en driftskostnad.

I møtet styret hadde med utbygger 19. mai ble det foreslått en løsning der utbygger dekker 50 % av kostnaden med å legge epoxy-belegg på gulv i parkeringskjeller med fall fra frittstående plasser. Det vil ikke løse problemet fullt ut, men det vil bli veldig mye bedre.

Dette vil i tillegg gjøre garasjekjelleren vår penere estetisk og enklere å rengjøre. Styret har tidligere innhentet tilbud på epoxy-belegg på grunn av dette.

Krav 27.3 - Rustangrep på parkeringsanlegg

Som de aller fleste vet om ble det utført en runde med rustbehandling på store deler av parkeringsanlegg 1,2 og 3 i 2024. I tillegg har utbygger bekostet utskiftinger av deler som ville vært omfattet av rustbehandlingen (eksempelvis bytte av kjeder). Nye undersøkelser gjort av rådgivere engasjert av utbygger viser at det trengs mer rustbehandling i anlegget vårt.

PowerTech som har utført arbeider på parkeringsanlegg 1, 2 og 3 for utbygger, og som sameiet har serviceavtale med har gjort en vurdering av rustproblematikken i anlegget. De har kommet med en rapport der hver enkelt del i anlegget med rust er vurdert basert på "viktighet funksjon og levetid" og "viktighet estetisk".

Rapport ligger vedlagt.

Styret har i forhandlinger med utbygger erkjent at vi har skyld når gjelder rust på plattformer (siste punkt i matrisen). Renhold er ikke utført i henhold til oversendt instruks fra P-plan i sin tid. Dette er det flere årsaker til. Styret vil gjennomgå dette mer i detalj ved gjennomgang av alle saker i et allmøte/infoskriv. Sameiet har også spart mye penger på å ikke rengjøre plattformene. Rengjøring ligger inne med rett i underkant av 400 000kr i egen post på garasjeanlegget i budsjettet for 2026. Dette tilsier at sameiet har spart 2,8 millioner kr i utgifter på renhold av plattformer fra 2019-2025.

Styret har allerede forespurt levetid på plattformer slik de er nå og kostnad på bytte av plattformer for å vurdere hva som bør gjøres fremover. Dette vil utbygger komme med på neste styremøte. Når vi vet dette er det enklere å legge en plan for veien videre.

Eksempelvis: om plattformer holder i 5 år til uten renhold før de må byttes, med en kostnad på utskifting av plattformer på 2 millioner kroner (eksempel), så vil det være enkelt å legge opp en drift og vedlikeholdsplan sammen med PowerTech.

I møtet 19. mai kom utbygger med et forslag om å bli enige om et beløp for rustproblematikk mot at sameiet videre kan gjøre vurderinger sammen med PowerTech for når og hva det ulike bør gjøres.

Styret vil legge til at sameiet har over 4 millioner kroner øremerket parkeringsanlegget etter forliksavtalen. Vi står derfor veldig godt rustet. Og dette vil ikke påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene er allerede økt med tanke på renhold

og serviceavtale fra 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle frem enighet på krav 27.2 og 27.3.

6. Valg

Det skal velges følgende:

- Styreleder for 1 år

- Styremedlem for 2 år

- Medlem av valgkomiteen for 2 år

6.1 Styreleder

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

6.2 Styremedlemmer

Hanne Olstad foreslås valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

27.05.2026

Stig Strømsem

Styrets årsmelding 2025 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, Thomas Bruun
Styremedlem, Tove Wenche Thomassen
Styremedlem, Tom Henry Vestreng
Annet, Kristin Vik
Varamedlem, Lars Tronsgaard
Varamedlem, Robert Herber

Valgkomitè:

Anne Råmundal, Ruth Ribe og Vibecke 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 2025/2026 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 68 saker.

Nytt for styret-året 2025/2026 er at varamedlemmer har vært med på alle styremøtene for å komme bedre inn i det styret jobber med. I tillegg har styremedlemmene for første gang hatt en egen chat der mange saker har blitt løst fortløpende.

Det ble 12.05.26 sendt ut et utfyllende infoskriv der styret informerte om hva vi har jobbet med det siste året. I tillegg har styret hatt allmøte både i november og januar. Allmøte i november var et rent infomøte om arbeidet vi gjør mens allmøte i januar gikk på enkeltsak (maksvekt i parkeringsanlegg).

Viktige saker styret har jobbet med:

- Oppfølging av forliksavtale med utbygger (vil komme et eget infoskriv med status)
- Sagt opp avtalen med GWP aktiv AS
- Ny foretningsføreravtale med Solibo
- Ny leverandør av vasketjenester i fellesområder inkl. nullstillingsvask
- Frisket opp gjesterom og festsal
- Måkesikring - oppfølging av installasjon
- Service av alle ytterdører og garasjeport
- Tilbud fasadevask
- Fjernet grafitti på bygningsmasse
- Etablert vannuttak i garasjekjeller for vask av parkeringsanlegg
- Utført nullstillingsvask av garasjeanlegg
- Utført mye arbeider på ventilasjonsanlegg i Onsagervillaen

Kommunikasjon

Styret har kommunisert med beboere via epost og sameiets Facebook-side.

Arbeidsmiljø

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025/2026.

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.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO. Fra og med 1. september 2026 tar Solibo over dette for 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 2025.

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 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
27.05.2026

Stig Strømsem

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.05.2026

Resultatregnskap Sameiet Grev Wedels Plass - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 289 295	6 134 935	6 269 928	6 740 936
Andre inntekter	1	170 643	169 829	50 000	50 000
Sum inntekter		**6 459 938**	**6 304 764**	**6 319 928**	**6 790 936**
Kostnader					
Personalkostnader	2	273 840	273 840	273 840	273 840
Avskrivninger	3	21 628	28 501	21 628	20 254
Kommunale avgifter		422 968	401 463	447 942	440 100
Strøm og annen energi	4	1 485 736	1 380 334	1 335 300	1 335 300
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 543 608	1 333 722	1 356 340	1 456 340
Løpende driftskostnader	6	720 277	529 892	498 000	548 000
Administrativ konsulentbistand	7	293 236	225 194	360 938	370 526
Digitale tjenester		528 852	559 023	492 912	524 499
Forsikringer		316 948	251 655	322 118	358 151
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		985 276	1 060 223	1 097 712	1 097 712
Andre driftskostnader	8	218 898	80 526	100 000	90 000
Sum driftskostnader		**6 811 268**	**6 124 375**	**6 306 730**	**6 514 722**
Driftsresultat		**-351 330**	**180 389**	**13 198**	**276 214**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		261 983	150 525	0	0
Andre finansinntekter		27 959	22 395	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**289 942**	**172 920**	**0**	**0**
Årets resultat		**-61 388**	**353 310**	**13 198**	**276 214**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-61 388	353 310	0	0
Sum disponeringer		**-61 388**	**353 310**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Grev Wedels Plass - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	151 904	173 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**151 904**	**173 532**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 036	11 866
Erstatningsmessige skader		0	89 986
Andre fordringer		1 179 371	873 992
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	7 906 441	8 352 552
Sum omløpsmidler		**9 111 849**	**9 328 396**
SUM EIENDELER		**9 263 752**	**9 501 928**

Balanse - Sameiet Grev Wedels Plass - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 467 451	3 528 839
Sum egenkapital	**10**	**3 467 451**	**3 528 839**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	11	4 724 031	5 162 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 613	22 081
Gjeld til forretningsfører		150	200
Leverandørgjeld		835 315	615 413
Annen kortsiktig gjeld		218 191	172 895
Sum gjeld		**5 796 301**	**5 973 089**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 263 752**	**9 501 928**

Sted:_____, dato:_____

Stig Strømsem Styreleder	Ingrid Hanne Olstad Styremedlem	Tove Wenche Thomassen Styremedlem
Tom Henry Vestreng Styremedlem	Thomas Bruun Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	2 965 656	2 879 160
3601 Leieinntekter garasjer	401 765	400 608
3604 Fjernvarme	1 096 910	1 048 655
3605 Leieinntekter lokaler	121 300	96 800
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	1 097 712	1 069 488
3630 Internett / Bredbånd	492 912	527 184
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	105 840	105 840
3645 Leie parkeringsplass	7 200	7 200
3622 Strømforbruk elbil	160 643	164 829
3699 Andre driftsinntekter	10 000	5 000
Sum	**6 459 938**	**6 304 764**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	240 000	240 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
Sum	**273 840**	**273 840**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

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:	41 237	50 634
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	151 903
Årets avskrivninger :	1 375	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 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	1 071 446	1 022 781
6340 Lys, varme	414 290	357 553
Sum	**1 485 736**	**1 380 334**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	65 656	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	132 171	238 828
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	925 140	820 123
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	353 621	161 227
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	47 020	113 544
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	0
Sum	**1 543 608**	**1 333 722**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	216 071	222 925
6360 Renhold	262 982	113 453
6395 Sommer og vintervedlikehold	127 704	88 784
6780 Andre driftsavtaler	113 520	104 730
Sum	**720 277**	**529 892**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	180 774	171 834
6711 Honorar administrative tjenester	28 187	27 660
6725 Honorar for juridisk bistand	79 625	21 750
Sum	**293 236**	**225 194**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	29 119	37 720
6540 Inventar	100 256	3 477
6550 Driftsmateriale	27 111	15 165
6551 Datautstyr (hardware)	12 263	0
6552 Programvare (software)	1 150	0
6800 Kontorrekvisita	2 621	5 982
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 120
7420 Gave og tilskudd	3 500	1 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 715	3 482
7770 Bank og kortgebyrer	6 310	6 000
7781 Sosiale tiltak	31 853	6 580
Sum	**218 898**	**80 526**

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	2 343 366	3 048 295
1933 Plasseringskonto 31+	5 563 076	5 304 257
Sum	**7 906 441**	**8 352 552**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	3 467 451	3 528 839
SUM EGENKAPITAL	**3 467 451**	**3 528 839**

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

Note 11 - Annen langsiktig gjeld

	År 2025	År 2024
2271 Erstatningsoppgjør	4 724 031	5 162 500
Sum	**4 724 031**	**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.)	24.05.2026
Styremedlem	Ingrid Hanne Olstad (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Thomas Bruun (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Tom Henry Vestreng (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Tove Wenche Thomassen (sign.)	22.05.2026

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 underskudd på kr 61 388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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, 24. mai 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor



PowerTech Engineering AS
Gråterudveien 5
3036 Drammen

Organisasjonsnr: NO 914238765MVA
IBAN: NO 0815062405500
SWIFT: DNBANOKKXXX

+47 995 76 937
post@pt-eng.no
http://pt-eng.no

Kundenr: 10005
Strøm Gundersen AS
Papyrusveien 33, Mjøndalen, 3050

Tilbudsinformasjon		**Tilbudsnr:**	**202**
Tilbudsdato:	18.05.2026	Leveringstid:	Etter avtale
Gyldig til:	30 dager	Leveringsbetingelse:	NL 17 EXW og vedlagte betingelser.
Vår referanse:	Patrick Stave		
Deres referanse:	Arne Riise	Betalingsbetingelser:	30 dg. / egen avtale

Estimat - Rustfjerning og overflatebehandling GWP

Beskrivelse

Prosjektet utføres på timer og materiell ihht. prisliste.
Prisene er gyldige kun for det aktuelle prosjektet.
Alle priser er å forstå eks. MVA

Prisliste:

Rolle	Arbeidstid	Pris per time
Laser timepris. Inkluderer maskinleie og laseroperatør med strålevernkurs	07:00 - 15:00	kr. 1 650
Hjelpearbeider	07:00 - 15:00	kr. 850

Priser reguleres ved årsskifte. ihht. SSB 08651 - byggekostnadsindeks i bustadblokk, elektrikerarbeid i alt.

Overtid:

- For arbeid ukedager kl. 15.00 - 21.00 tilkommer 40 % tillegg på timepriser.
- For arbeid ukedager kl. 21.00 - 07.00 og arbeid i helgene tilkommer 80% tillegg på timepriser.

Øvrige priser:

Enhet	Pris
Kilometergodtgjørelse	kr. 14 pr. km

Parkering, bom	Viderefaktureres uten påslag.
Vaktutkalling (v/ beredskap)	Kr. 4 000
Beredskap pr. døgn	Kr. 3 000
Øvrige reisekostnader:	Faktureres etter regning eller statens satser. 25 % administrasjonstillegg tilkommer.

Materiell:
For underleveranser og innkjøp av materiell beregnes et påslag på 30%

Estimerte priser for anleggsdeler:
Estimatet inkluderer arbeidstimer inkludert laserleie innenfor ordinær arbeidstid.
Forbrukt maling, tynner og øvrig forbruksmateriell er ikke inkludert i estimatet og tilkommer etter forbruk.

Prisene er gitt basert på faglig riktig utførelse med rustfjerning, avfetting, Zinga primer og polyuretan topcoat. Det er ikke mulig med 100% adkomst til absolutt alle hulrom. Estimat basert på fagmessig god utførelse så langt det er praktisk gjennomførbart.

	Anleggsdel	**Viktighet funksjon og levetid**	**Viktighet estetisk**	**Høyt prioritert?**	**Kommentar**	**Prisestimat - alle systemer (System 1, 2 3)**
1	Enkodere og bunnflater fullstendig	Middels	Lav		Full behandling. Det er trolig mer hensiktsmessig å skifte hele enkoderhuset med rustfritt stål.	195 000 kr
2	Enkodere og bunnflater forenklet	Middels	Lav		Forenklet variant av pkt. 1.	110 000 kr
3	Støtterullehjul og tilhørende hakebraketter	Middels	Middels		Mye rust på disse.	550 000 kr
4	Plattformbolter	Middels	Høy		Synlig estetisk, vanskeliggjør fremtidig vedlikehold pga rust.	265 000 kr
5	Tagg-hull mellombur	Lav	Høy		Veldig synlig estetisk, men tykt gods på stålet.	150 000 kr
6	Tagger mellombur	Lav	Høy		Veldig synlig estetisk, men tykt gods på stålet.	250 000 kr
7	Ramme og hjørner på plattformer	Høy	Høy	**Ja**	Her er det utført mye dårlig utbedringsarbeid fra tidligere. Mye av tidligere utbedringsarbeid har feilet etter kort tid.	**1 200 000 kr**
8	Deksler på hydraulikk-kassett	Lav	Lav		Mye rust, men dette er ikke en bærende del. Kun avskjerming.	120 000 kr

9	Hydraulikk-kassette r	Lav	Lav		En del rust på underside, men ikke et stort problem.	170 000 kr
10	Støttestagskryss	Høy	Høy	**Ja**	Funksjonell del som er relativt enkel å utbedre.	**75 000 kr**
11	Sømmer / overlapp tynnplater	Middels	Middels		Pirkete og tidkrevende arbeid.	400 000 kr
12	Innløpsplater	Lav	Høy		Hovedsakelig estetisk.	45 000 kr
13	Kjøredekke	Høy	Høy		Viktig, og betydelig rustdannelse. Tynne plater som er en bærende konstruksjon og derfor viktig. Men det kan likevel vurderes som "uforholdsmessig" kostbart. Levetiden kan *forlenges* med jevnlig vask.	1 690 000 kr

Anbefalt løsning:
Vi anser punkt #7 og punkt #10 som det viktigste for å bevare / forlenge anleggets levetid og stoppe / forsinke videre rustutvikling.

Estimert kostnad for anbefalt løsning:

- Pkt. 7 - Rammer og hjørner: kr. 1 200 000,-
- Pkt. 10 - Støttestagskryss: kr. 75 000,-
- Estimert forbrukt maling, tynner og forbruksmateriell: kr. 30 000,-
- Diverse kilometer og øvrige kostnader: kr. 10 000,-

Totalt estimert kostnad for anbefalt løsning: **kr. 1 315 000,-**

Vi håper tilbudet er i henhold til deres forventninger.
Ved spørsmål, ta kontakt med oss.

Med Vennlig Hilsen

_____

Patrick Stave
patrick.stave@pt-eng.no

Kundens signatur ved bestilling og aksept av tilbudet:

_____

Arne Riise

Leveringsbetingelser

1. Innledning
    a. For servicearbeider og produktleveranser uten montasjearbeid, baseres leveringsbetingelser på NL 17.
    b. For arbeider og leveranser av prosjektmessig karakter, baseres leveringsbetingelser på NLM 19.
    c. Punkter i dette dokumentet er endringer og tillegg til NL 17 / NLM 19, og har ved avvik gyldighet foran NL 17 / NLM 19.
    d. Leveringsbetingelser gjelder for alle leveranser, med mindre annet er skriftlig avtalt mellom partene.
    e. For kjøp som helt eller delvis er å anse som forbrukerkjøp etter forbrukerkjøpsloven §1 eller håndverkertjenesteloven §1, har disse ved avvik gyldighet foran PTEs leveringsbetingelser.

2. Priser
    a. Pris avtales særskilt mellom partene for hver leveranse / oppdrag. Dersom pris ikke er særskilt avtalt, vil kjøper bli fakturert etter medgått på grunnlag av gjeldende listepriser for tjenester, og materiell med gjeldende påslag på leveringstidspunktet.
    b. Eventuelle utlegg og godtgjørelser kommer i tillegg.
    c. Dersom det er avtalt særskilt pris, har leverandøren rett til å endre den avtalte prisen ved dokumenterte endringer i toll og avgifter eller andre offentlige reguleringer.
    d. Samtlige priser er eksklusiv merverdiavgift, med mindre det fremkommer skriftlig at merverdiavgiften er inkludert.
    e. Rammeavtale-priser reguleres årlig eller etter 30 dagers varsel ihht. SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk (08665), elektrikerarbeid, i alt.
    f. Øvrige priser reguleres årlig eller etter 30 dagers varsel.

3. Prosjektleveranser
    a. For leveranser av prosjektkarakter blir partene enige om fremdrifts-, faktura-, leverings-, og ressursplaner ut fra prosjektets behov.

4. Bestilling
    a. Alle bestillinger fra kjøper skal være skriftlige og påført bestillingsnummer/fakturareferanse.
    b. Kjøpers bestilling forstås av partene som inngåelse av en kontrakt på leveransen.

5. Fakturering
    a. Leveranser av prosjektkarakter faktureres etter avtalt faktureringsplan. Dersom fakturaplan ikke er særskilt avtalt, blir kjøper fakturert påløpt regning hver måned, med 30 dagers betalingsfrist.
    b. Regningsarbeider faktureres månedlig ihht. påløpte timerpriser og materialpriser med leverandørens påslag.
    c. PTE har salgspant i levert materiell og programvare inntil hele kjøpesummen er fullt ut betalt.

6. Endringer
    a. Dersom partene ikke oppnår enighet om prisen, eller særskilt avtaler priskonsekvensen av endringsarbeid som kjøper pålegger, utføres endringen som regningsarbeid.

7. Ansvar
    a. Eksisterende anlegg er kjøpers juridiske eiendom. Kjøper bærer ansvaret for at anleggene virker som de skal.
    b. Feil på anleggene, kostnad ved utbedring, eventuelle følgeskader og konsekvensskader, anleggs- og produksjonsstans, hefter ikke leverandøren ansvar for.
    c. Leverandøren bærer ved oppgradering eller oppdatering, ikke ansvar for feil eller endret funksjonalitet i installert operativsystem/fastvare/programvare fra fabrikanten.

8. Programvare
    a. Dersom ikke annet er særskilt avtalt, er kildekode og annet underlag til programvare leverandørens eiendom.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grev Wedels Plass mandag 15.06.2026 kl. 18:00 - Onsagervillaen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 32

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 5

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 37

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Stig Strømsem, styreleder

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Tom Vestreng

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Tove Thomassen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 61 388,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026, en økning fra 240 000kr tidligere. Honoraret er ikke endret siden 2020. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag godkjent. 36 stemmer for, 1 stemme mot.

5. Saker til behandling

5.1 Utelys i atriumet ved dør til oppganger - sak fremmet av leilighet A104

Vi som bor i første etasje inn mot atriet opplever at utelysene ved inngangspartiene er svært skarpe og sjenerende. I atriet finnes det fem andre felles innganger, og lysene er montert slik at de lyser rett ut i stedet for ned mot bakken. Dette medfører lysinnslipp direkte inn i leilighetene i første etasje, særlig på kvelds- og nattestid.

Det har over tid utviklet seg en uskreven praksis om at utelysene i de øvrige etasjene i liten grad benyttes nettopp fordi de oppleves sjenerende for naboer i samme etasje og for andre beboere rundt atriet.

Vi ønsker derfor at styret vurderer tiltak som kan redusere lysforurensningen og samtidig ivareta behovet for trygg og tilstrekkelig belysning ved inngangspartiene.

Det foreslås at følgende alternativer vurderes:

1. Montering eller justering av bevegelsessensor/føler

Utelysene kan kobles til bevegelsessensor slik at de kun tennes når noen nærmer seg inngangen, og slår seg av kort tid etter passering. Det antas at det allerede finnes en sensorløsning inne i oppgangene, og det bør undersøkes om tilsvarende løsning kan benyttes for utelysene.

2. Bytte til svakere eller mer skjermede lyskilder

Dersom sensorstyring ikke er mulig eller tilstrekkelig, foreslås det å vurdere svakere pærer eller annen type belysning som gir et mykere og mindre direkte lys. Eventuelt kan armaturene justeres slik at lyset rettes mer nedover enn rett ut.

Formålet med saken er å finne en løsning som reduserer sjenanse for beboerne uten at det går utover sikkerhet og tilgjengelighet ved inngangspartiene.

Vedtak:
Alternativ 2 ble vedtatt. 37 stemmer for. Styret kunne legge til i møte at alternativ 1 ikke er mulig og at styret allerede har begynt jobben med alternativ 2.

Bytte til svakere eller mer skjermede lyskilder

Dersom sensorstyring ikke er mulig eller tilstrekkelig, foreslås det å vurdere svakere pærer eller annen type belysning som gir et mykere og mindre direkte lys. Eventuelt kan armaturene justeres slik at lyset rettes mer nedover enn rett ut.
Formålet med saken er å finne en løsning som reduserer sjenanse for beboerne uten at det går utover sikkerhet og tilgjengelighet ved inngangspartiene.

5.2 Endring av husordensregel 7.4 - sak fremmet av styret

Under fjorårets årsmøte gjorde styret en feil i innkallingen til årsmøte. Under redegjørelsen var det var det et forslag til ny ordlyd ulik forslaget som var i forslag til vedtak. Derfor to ulike ordlyder. Under stemming ble det påpekt fra salen at det måtte være feil vedtak vi stemte over, men møteleder og styreleder så seg blind på teksten og stod ved feil. Derfor ble feil ordlyd vedtatt. Konsekvensen av dette var at det ble innført et forbud mot å føre husdyr i alle fellesarealer, som inkluderer atriumet.

Styret sendte ut et infoskriv i ettertid av årsmøte etter styremøte der det ble vedtatt midlertidig endring av husordensregel 7.4.

Styret foreslår følgende ny ordlyd for husordensregel 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, trappeganger og parkeringskjeller. 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.

Vedtak:

Styrets forslag til ny ordlyd ble vedtatt. 37 stemmer for

Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr inn i Fellesarealer, med unntak av sameiets atrium, trappeganger og parkeringskjeller. 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.

5.3 Avregning fjernvarme (Brunata) - sak fremmet av styret

Det har blitt informert om flere ganger at vi sliter med avregning av fjernvarme, og forbruk per enhet er ikke oppgjort for 2024 og 2025.

Det har vært umulig å få til noe kommunikasjon med Brunata Norge. Derfor har ikke styret lyktes i å få til noen avlesning av forbruk etter at Brunata endres sitt datasystem i 2024. Styret har ikke tilgang til sameiets data i Brunata sin portal.

I uke 20 ble NBBO kontaktet av Brunata Danmark. De har etterspurt innbetalinger for å kunne gjøre avregning. Om dette faktisk blir noe av er vanskelig å kunne gi et svar på nå.

Fra og med 2027 vil sameiet jobbe for å bruke Solibo (Sameiet har tegnet kontrakt med Solibo på leveranse av foretningsfører-tjenester) sitt system for avlesning og avregning av fjernvarme. Kontrakten går fra 1. september 2026.

Styret ser seg nødt til å sette punktum om det ikke løser seg med Brunata. Styret foreslår derfor for årsmøtet å nulle ut avregningen for fjernvarme for 2024, 2025 og 2026 om NBBO og Brunata Danmark ikke har kommet til en løsning innen 1. september 2026.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt. 37 stemmer for

Styret ser seg nødt til å sette punktum om det ikke løser seg med Brunata. Styret foreslår derfor for årsmøtet å nulle ut avregningen for fjernvarme for 2024, 2025 og 2026 om NBBO og Brunata Danmark ikke har kommet til en løsning innen 1. september 2026.

5.4 Fullmakt til styret - kunne forhandle frem enighet med utbygger

Forliksavtalen, signert desember 2023 (godkjent av ekstraordinært årsmøte 25.10.23), bestod av 4 kategorier der kategori 2 var "krav der utbygger erkjenner ansvar og skal utføre reparasjonsarbeider".

Nesten alle disse er utbedret, men det gjenstår fortsatt noen krav.

Krav 27.2 (Vanninntrenging vegger/gulv garasjekjeller) og Krav 27.3 (Rustangrep på parkeringsanlegg) har vært under prosess siden. Noe er utbredret, men kravene er ikke ferdig utbedret.

Krav 27.2 - Vanninnrenging vegger/gulv garasjekjeller

Her gjenstår det å bli enig om sameiets krav til manglende leveranse av "sluk og renner tilknyttet overvannsanlegget i parkeringsarealene i kjelleren, for håndtering av overvann på kjellerdekke, smeltevann fra biler, etc. Det er ikke tillatt med bilvask, oljeskift, etc i kjelleren" beskrevet i serviceleveranse basis (vedlegg til kjøpskontrakt).

Når det gjelder krav 27.2 har mange løsninger blitt diskutert og undersøkt om mulig å gjennomføre. Det har blitt konkludert med at det ikke er mulig å gjennomføre det som er beskrevet i serviceleveranse basis. Styret har avslått løsninger som gir sameiet en driftskostnad.

I møtet styret hadde med utbygger 19. mai ble det foreslått en løsning der utbygger dekker 50 % av kostnaden med å legge epoxy-belegg på gulv i parkeringskjeller med fall fra frittstående plasser. Det vil ikke løse problemet fullt ut, men det vil bli veldig mye bedre.

Dette vil i tillegg gjøre garasjekjelleren vår penere estetisk og enklere å rengjøre. Styret har tidligere innhentet tilbud på epoxy-belegg på grunn av dette.

Krav 27.3 - Rustangrep på parkeringsanlegg

Som de aller fleste vet om ble det utført en runde med rustbehandling på store deler av parkeringsanlegg 1,2 og 3 i 2024. I tillegg har utbygger bekostet utskiftinger av deler som ville vært omfattet av rustbehandlingen (eksempelvis bytte av kjeder). Nye undersøkelser gjort av rådgivere engasjert av utbygger viser at det trengs mer rustbehandling i anlegget vårt.

PowerTech som har utført arbeider på parkeringsanlegg 1, 2 og 3 for utbygger, og som sameiet har serviceavtale med har gjort en vurdering av rustproblematikken i anlegget. De har kommet med en rapport der hver enkelt del i anlegget med rust er vurdert basert på "viktighet funksjon og levetid" og "viktighet estetisk".

Rapport ligger vedlagt.

Styret har i forhandlinger med utbygger erkjent at vi har skyld når gjelder rust på plattformer (siste punkt i matrisen). Renhold er ikke utført i henhold til oversendt instruks fra P-plan i sin tid. Dette er det flere årsaker til. Styret vil gjennomgå dette mer i detalj ved gjennomgang av alle saker i et allmøte/infoskriv. Sameiet har også spart mye penger på å ikke rengjøre plattformene. Rengjøring ligger inne med rett i underkant av 400 000kr i egen post på garasjeanlegget i budsjettet for 2026. Dette tilsier at sameiet har spart 2,8 millioner kr i utgifter på renhold av plattformer fra 2019-2025.

Styret har allerede forespurt levetid på plattformer slik de er nå og kostnad på bytte av plattformer for å vurdere hva som bør gjøres fremover. Dette vil utbygger komme med på neste styremøte. Når vi vet dette er det enklere å legge en plan for veien videre.

Eksempelvis: om plattformer holder i 5 år til uten renhold før de må byttes, med en kostnad på utskifting av plattformer på 2 millioner kroner (eksempel), så vil det være enkelt å legge opp en drift og vedlikeholdsplan sammen med PowerTech.

I møtet 19. mai kom utbygger med et forslag om å bli enige om et beløp for rustproblematikk mot at sameiet videre kan gjøre vurderinger sammen med PowerTech for når og hva det ulike bør gjøres.

Styret vil legge til at sameiet har over 4 millioner kroner øremerket parkeringsanlegget etter forliksavtalen. Vi står derfor veldig godt rustet. Og dette vil ikke påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene er allerede økt med tanke på renhold og serviceavtale fra 2026.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle frem enighet på krav 27.2 og 27.3.

Det ble før stemmegivning ytret ønske om skriftlig stemmegivning (ikke anonymt). Resultatet av stemmegivningen ble 34 stemmer for og 3 stemmer mot. Forslag til vedtak godkjent.

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:
Stig Strømsem ble valgt til styreleder for ett år.

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:
Hanne Olstad ble valgt som styremedlem for 2 år.

Styret består nå av:

Stig Strømsem (leder).

Hanne Olstad.

Thomas Bruun.

Tove Thomassen.

Tom Vestreng.

Varamedlemmer:

Lars Tronsgaard

Robert Herber

6.3 Valgkomité

Vedtak:
Valgkomiteen består nå av:

Anne Råmundal

Hilde Ross

Vibecke Bruun

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

Drammen kommune

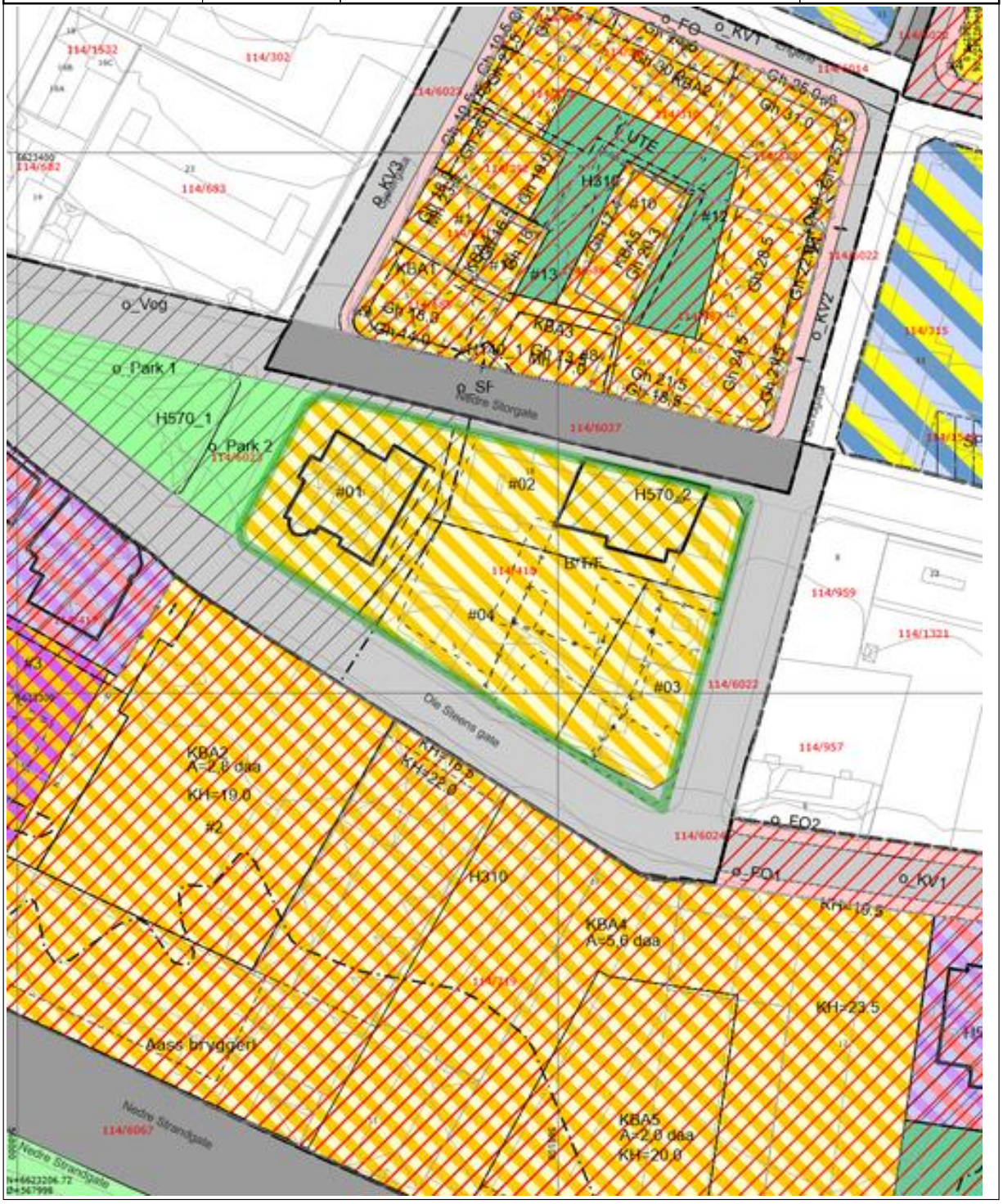
Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Nedre Storgate 20 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Nedre Storgate 20 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for Grev Wedels plass			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Bygning

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig

RpAngittHensynGrense

RpFareGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

Avkjørsel

Inkjøring

Utkjøring

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bevaring av bygninger

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Park

Bolig/Forretning/Kontor

Bestemmelsesområde

Bevaring kulturmiljø

Ras- og skredfare

Flomfare

Frisikt

Boligbebyggelse, blokker

Uteoppholdsarealer

Gårdsplass

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting

Kombinert industri og lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Kjøreveg

Fortau

Park

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**418**	**0**	**32**	Nedre Storgate 20, 3015 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7787.98m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2460.28m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3893.99m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3893.99m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7787.98m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602347	Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015)	Bevaring kulturmiljø	1430.27m^2
	3301 0602347	Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	3856.04m^2
	3301 0602347	Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015)	utforming	3856.04m^2
	3301 0602347	Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015)	Veg	37.95m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20230005	Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata (18.2.2025)
0602413	Detaljregulering for kvartalet Erik Børresens allé, Ole Steens gate, Losjeplassen og Nedre Strandgate (10.12.2024)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

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 22.01.2019
Fasadetegninger	datert	19.11.2019 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

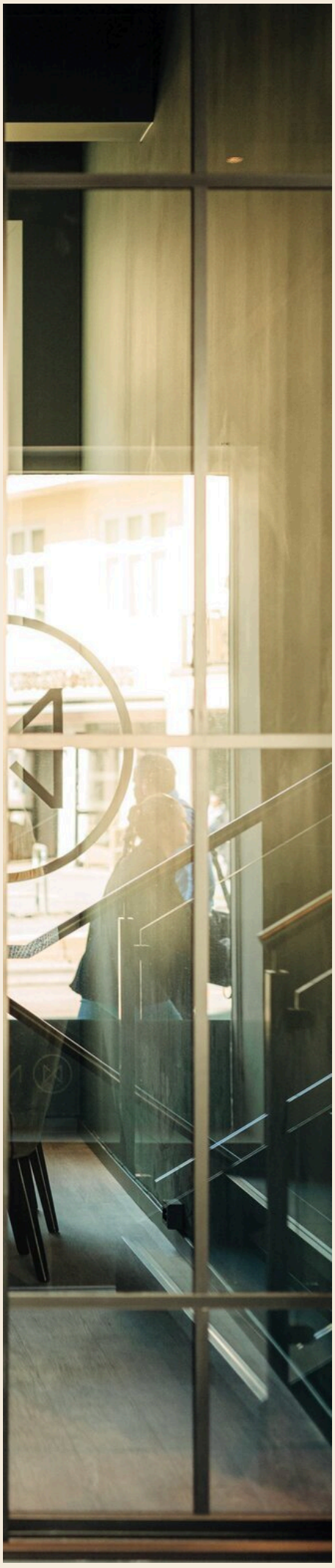
Kopi: GREV WEDELS PLASS AS

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0274/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Storgate 20 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 418, snr 32 (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:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991