NORDVIK

Engene 108D

4 soverom | 164 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Engene 108D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert townhouse m/takterrasse og solrike uteplasser - 4 soverom, 2 stuer, 2 bad, vaskerom - Garasje - Pendlervennlig

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 152,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Engene 108D!

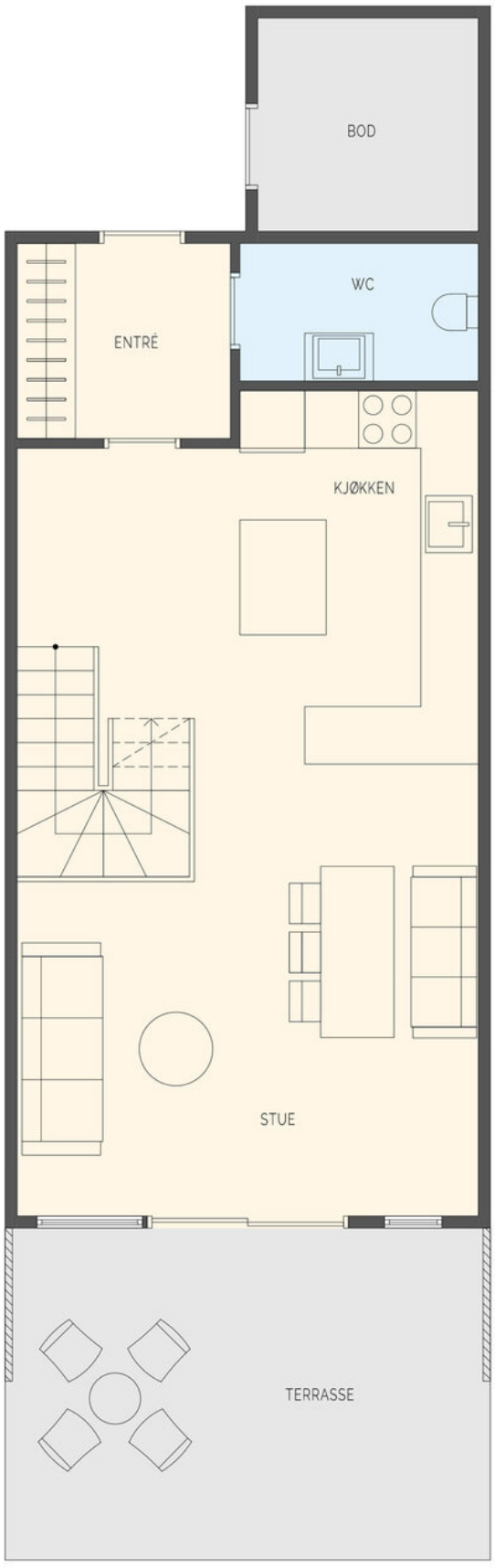
Dette er et moderne og lekkert townhouse fra 2017 beliggende i sentrale omgivelser på Brakerøya.

Eiendommens høydepunkter:

- 4 soverom og 2 stuer
- 2 bad, vaskerom og toalettrom
- Lekkert Sigdal kjøkken m/kjøkkenøy
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Balkong, markterrasse og flott takterrasse med gode solforhold
- Parkering i oppvarmet garasje m/elbil-lader
- Vendt mot prisbelønnet hage felles for sameiet
- Felles atrium som er opparbeidet med parkmessige arealer
- Pendlervennlig beliggenhet med kort gangavstand til Brakerøya stasjon
- Sentrumsnært med umiddelbar nærhet til dagligvare og CC kjøpesenter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 55 kvm



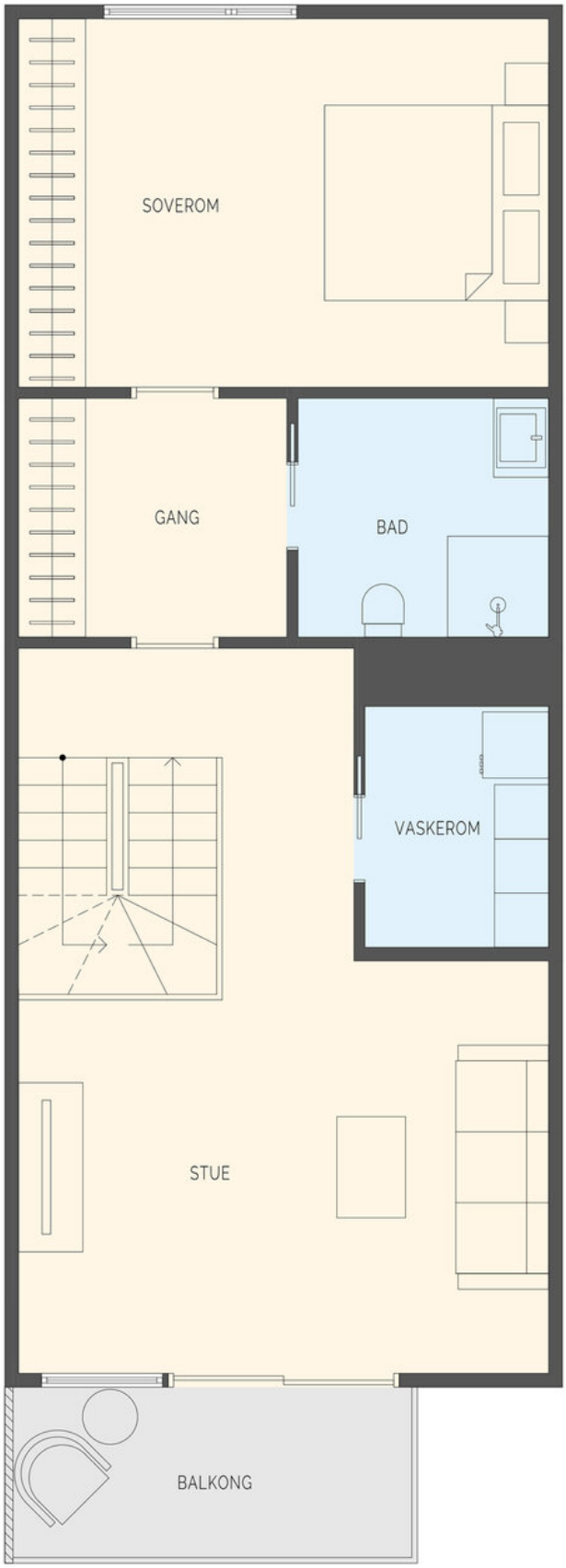
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



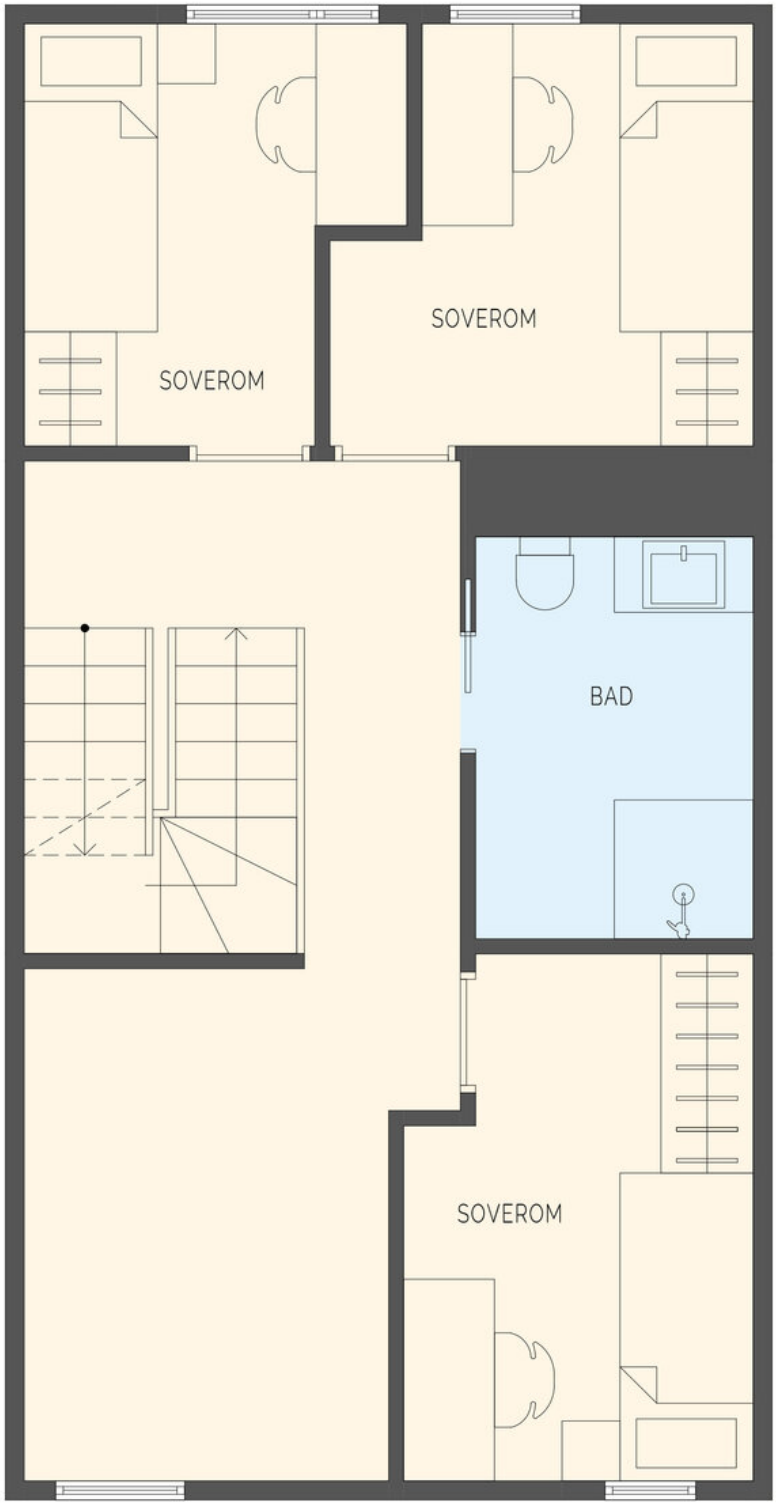
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK






KAFFE


weber












501
USA
PRAKTISK MEDICIN
2020
SAKTE KOKING
DAY
CHILD












XENZ
Miele














Nye Drammen sykehus
Togstasjon
COSCO SHIPPING
DSV

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0153/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Engene 108D, 3012 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 138, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 138, snr 99 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Håkon Halleby
Kristin Nhung Hong Vo

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 228 840,- (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
2017

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, stue, soverom, teknisk rom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 50 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 1 kvm. Gang
Total BRA: 1 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Takterrasse på ca. 17 m²
- Balkong på ca. 6 m²
- Terarsse på ca. 17 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 5 m²

Innhold
1 .Etasje: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
2. Etasje: Gang, soverom, bad, vaskerom og stue.
3. Etasje: Gang, 3 soverom og bad.
4. Etasje: Trappegang med adkomst til takterrasse.

Takterrasse på ca. 17 kvm, balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra 2. etasje og platting på ca. 17 kvm med adkomst fra stue i 1. etasje.
Parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standard
1. Etasje:

Entré: Velkommen inn - Flislagt entré med praktisk skyvedørsgarderobe med plass for oppbevaring.

Stue: Boligen har en lys og fin stue med 1-stavs parkett på gulv og slette, malte vegger. Verdt å nevne er at det er behagelig gulvvarme i alle rom. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken fra byggeår med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenøy. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom med flislagt gulv. Toalettrommet er utstyrt med servant med underskap, speil og toalett.

2. Etasje:

Stue: I boligens andre etasje finner du en romslig og fin stue. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende møblement, og passer perfekt som en ekstra tv-stue. Fra stuen er det videre adkomst til balkong på ca. 6 kvm.

Soverom m/bad: Via praktisk mellomgang med garderobe, er det videre adkomst til suite-løsning med soverom og eget bad. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det praktisk garderobe med god plass til oppbevaring. Direkte adkomst til eget bad som har flislagte overflater og varme i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, dusjnisje m/regndusj og toalett.

Vaskerom: Pent og praktisk vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med praktisk innredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. Etasje:

Gang: Praktisk mellomgang som i dag er innredet som kontor, og gir plass for skap og skrivebord.

Soverom: I boligens tredje etasje finner du tre gode soverom. Soverommene er av gode størrelser og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad: Pent flislagt bad med varme i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjnisje.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass (nr 99) i felles oppvarmet garasjekjeller med elbillader.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Ny stekeovn med pizzafunksjon

2024:
- Vasket og beiset terrasse i 1. Etasje

2023:
- Malt vegg i entré
- Malt vegg i toalettrom
- Malt vegger i 1., 2. og 3. Etasje
- Utvendig fasadevask og maling utført av Oslo Malemester Forretning

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at det ble utført bytte av blandebatteri på WC i 1. etasje av Assemblin september 2022. Assemblin - garanti/reklamasjonsarbeid. Skiftet ventiler i sisterne på toalett i 2023 i 1. og 2. etasje bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask og maling av hele fasaden til sameiet sommer 2023 av Oslo Malermester Forretning. Elbil lader i felles garasjeanlegg ble installert i tidligere eiers botid. Installasjonen ble utført i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabler til zipscreens utført av Elmesteren september 2022. Ing. Pettersen skiftet komfyrvakt april 2025, reklamasjon grunnet feil plassering. (opplysninger fra tidligere eier)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Av Ing. Pettersen i 2021 etter at El-tilsynet var på kontroll. (opplysninger fra tidligere eier)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil-lader ble installert i regi av sameiet. (opplysninger fra tidligere eier)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ergotek AS. Kanalrens av innvendig ventilasjon november 2025. Skiftet skjøt på fiberkabel i bod sommer 2023 av Netel. Egeninnsats: skiftet ny stekeovn høst 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Over tid har fugen ved dusjsonen på bad i 2. etasje gradvis blitt redusert, og det er nå registrert en åpning på ca. 1 mm. Åpningen er utbedret ved ny fuging for å tette sprekken. Det er også registrert misfarging på flisegulvet, samt på sementfuger og silikonfuger. Det planlegges å utbedre misfargingen etter beste evne, men det tas forbehold om at noe gjenværende misfarging kan forekomme.

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.
Ja
Beskriv: Tidligere eier har rapportert et par enkelte tilfeller med sølvkre på kjøkken og bad under deres botid på 4 år og 7 mnd. Usikkert hvilket bad det gjaldt. Vi har ikke sett eller fanget noen sølvkre under vår botid.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Området/benkeplaten rundt kokeplaten blir varm ved bruk. Slik har det vært fra da vi flyttet inn. Den har heller ikke blitt varmere med tiden. Vi har ikke utbedret dette da vi ikke har vært plaget.

Tilleggsinformasjon:
Låsemekanismen på døren til takterrassen krever en bestemt fremgangsmåte ved låsing. Døren fungerer ellers som normalt.

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Taket er flatt tekket med papp og etablert med takterrasse.
- Yttervegger hovedsakelig av betongelementer der deler av bygget er tekket med tre, og resterende er utvendig kledd med fasadeplater.
- Etasjeskille er utført som elementdekke.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet i 2. etasje.
- Avløpsrørene er av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom.
- Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner varme til alle rom.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i uteboden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Integrert kombiskap
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke boligen:
- Fryser i bod
- Vaskemaskin
- Kjøleskap på vaskerom

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bodhyller i bod
- 1. Etasje: 3 vegghyller i stue, TV m/feste, lydplanke m/feste, lamper over sofabord og stuebord, parasoll med

fotfeste, hyller på vegg på kjøkkenet
- 2. etasje: TV med tv-feste i stue, hjørnehøyttalere, lampe over sofabord, sengegavl, 2 nattbord på soverom
- 3. etasje: alle taklamper
- Knagg i entré
- Taklampe soverom 2. etasje

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
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 varme i alle rom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 151 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnader kr. 4 392,- (felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming fellesarealer, forretningsfører, styrehonorar, renovasjon mm.)
Get TV/Bredbånd kr. 485,-
Gulvvarme kr. 2 039,-
Avregningsgebyr kr. 44,-
Garasjeplass kr. 192,-

Gulvvarme/varmtvann avregnes årlig og ved eierskifte.

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

Kommunale avgifter
Kr 9 633,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 617,-
Avløp kr. 6 015,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgfiter.

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

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 731 780,-
Som sekundærbolig: kr 6 927 119,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Engene 100, orgnr. 919769491

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Engene 100 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 919769491. Eierseksjonssameiet Engene 100 består av 75 boliger og 70 næringsseksjoner (parkeringsplasser).

Styrets arbeid:
- Stor aktivitet i 2025 med oppfølging av de siste reklamasjonssakene, service og vedlikehold, i tillegg til oppfølging av henvendelser fra sameiets beboere og leverandører.
- Styret har kjempet for å få bytte av komfyrvaktene og terrasseglass dekket som reklamasjoner
- I 2026 vil hovedfokuset være knyttet til generell vedlikehold og reforhandling av flere av sameiets avtaler.
- Reklamasjonsperioden er over for sameiet, oppfølging av vedlikehold er derfor noe mer ressurskrevende enn før.
- Etter flere år med prosjekter er det ikke planlagt for store investeringer for 2026.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ethvert salg skal meldes skriftlig til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 60 962,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 284 494,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 12 378,-.

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

Styret opplyser per 13.05.26 at det ikke er noen store planer for sameiet eller økte kostnader, men prisøkning ellers i markedet kan føre til en økning over tid.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utendørs grilling medfører spredning av grillos og lukt til naboleiligheter via luftinntaket til leilighetenes ventilasjonssystem. Det anmodes derfor om at all grilling skjer med størst mulig hensynsfullhet. Bruk av kullgrill er ikke tillatt – kun gass- eller elektrisk grill. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Dyrehold
For husdyrhold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.

Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:
- Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
- Ekskrementer som hunder måtte etterlate i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll

Se Husordensreglenes punkt 7.

Sameiets forsikring
Gjensidige skadeforsikring
Polisenr. 90747909

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 394 kvm (Eiertomt)
Sameiet felles tomt er meget pent opparbeidet og prisbelønnet, med flott hage og store uteområder i parkmessig utførelse.

Hagen ble belønnet med konsul Bull-Kiøsteruds premiefonds pris for haven i 2018, en premie som har blitt utdelt i 100 år som en påskjønnelse for flotte haver i Drammen. Tomten består av store grøntarealer og lekeområder hvor husene omkranser tomten som en hestesko. Det er opparbeidet plass for både utvendig og innvendig sykkelparkering, samt garasjekjeller.

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

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en meget fin beliggenhet sentralt

på Brakerøya i Drammen. Her bor du med god tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport. Omkringliggende bebyggelse består hovedsaklig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger. Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år, noe som gir et attraktivt inntrykk av boligens adkomst.

Det er kort vei til alle byens fasiliteter, og med bare få minutters gange har man butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Rikt utvalg av andre forretninger som Rusta, Jernia, klesbutikker mm. Verdt et besøk er Smakslykke med et rikholdig utvalg av ulike matvarer. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018.

Det er god tilknytning til kollektivtilbud med Brakerøya stasjon 8 minutter i gangavstand. Her er det avganger ca 2 ganger i timen, og inn til Oslo S bruker toget 33 minutter.

Du trenger ikke gå langt for å befinne deg i vakker natur. Enkel adkomst til Bragernesåsen med flotte turveier opp til Åspaviljongen og Spiralen, og videre inn i den flotte marka. Det er også fine turveier langs elva, med fine grusede gangveier. Elveparken og elvepromenaden byr på flotte tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetskomplekser, næringsbygg og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger. Fra leiligheten bruker man ca. 10 minutter gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo Sentrum på ca 29 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca. 60 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene, samt til Lier.
Det er god tilknytning til bussholdeplass som befinner seg omtrent rett utenfor leiligheten.

Skoler og barnehager
Det er en rekke barnehager i Drammen kommune, hvorav Bragernes har 11. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage.

Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca 10-15 minutters gange fra boligen.
Nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca 25 minutters gange fra boligen.

Ulike videregående skoler i Drammen/Lier.
For mer informasjon se drammen.kommune.no.

Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Forøvrig er det gangavstand til mange ulike kultur- og fritidstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 05.09.2018.

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 for eiendommen. Det opplyses om at rom omtalt som vaskerom/teknisk rom er byggemeldt som bod. Omgjøring fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet søknadspliktige arbeider til kommunen, og det blir opp til ny kjøper å gjøre dette.

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
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Engene 100 (28.04.2015) med reguleringsformål til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, fortau og park.

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

Boligen ligger i sentrumsområde under vekst. Det må påregnes bygge- og utviklingsaktivitet i nærområdet i tiden fremover.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/113/138/20:

13.05.1901 - Dokumentnr: 900167 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1956 - Dokumentnr: 213 - Bestemmelse om veg
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2005 - Dokumentnr: 161246 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Uno-X Mobility Norge AS
Org.nr: 921 757 131
Bestemmelse om levering av petroleumsprodukter
Bestemmelse om drivstofftanker etc.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2018 - Dokumentnr: 1724052 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2018 - Dokumentnr: 1724052 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om plassering av lekeapparater
Bestemmelse om adkomst til nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2017 - Dokumentnr: 1059463 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/6753

01.01.2020 - Dokumentnr: 592430 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:113 Bnr:138 Snr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 752869 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:138 Snr:20

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 900,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900kr. 1 inkl. kr. 1,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. inkl drone kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 263,- 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 14. mai 2026

Megler
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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).

Engene 108D

Nabolaget Brakerøya - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	13 min	
316 elever, 17 klasser	0.9 km	
Brandengen skole (1-7 kl.)	7 min	
534 elever, 27 klasser	2.8 km	
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	6 min	
316 elever, 24 klasser	3.5 km	
Akademiet ungdomsskole Drammen...	9 min	
75 elever, 8 klasser	3.7 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	9 min	
595 elever, 46 klasser	3.8 km	
St. Hallvard videregående skol...	5 min	
750 elever, 26 klasser	2.5 km	
Lier videregående skole	5 min	
550 elever	2.9 km	

Offentlig transport

Solbakken	1 min	
Linje 71, 72, 139	0.1 km	
Brakerøya stasjon	8 min	
Linje L1, RE11, R12, R13	0.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	
Oslo Gardermoen	1 t 7 min	

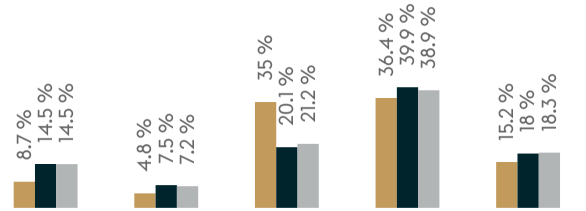
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	9 min	
40 barn	0.7 km	
Brannposten barnehage (3-5 år)	12 min	
28 barn	0.9 km	
Løkkebergene Vels barnehage (0...	13 min	
41 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Brakerøya	1 min
Spar Cc Drammen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brakerøya	749	424
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Fjellheim tennisbane	4 min
Fjellheim skole, gymsal	6 min
EVO CC Drammen	5 min
SATS Drammen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Engene 108 D, 3012 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 138, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1617 **Eiendomsverdi ref nr:** LW9095

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

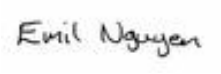
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Taket er flatt tekket med papp og etablert med takterrasse.
- Yttervegger hovedsakelig av betongelementer der deler av bygget er tekket med tre, og resterende er utvendig kledd med fasadeplater.
- Etasjeskille er utført som elementdekke.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.

Oppvarming:
- Vannbåren varme i alle rom.

Øvrige forhold:
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller med plass S-99.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt tre balkongdører.

Leiligheten har takterrasse på ca. 17 m², balkong på ca. 6 m² og terrasse på ca. 17 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av stålkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Leiligheten har en malte tretrapper.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 3. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

SIGDAL KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet har fliser. Vegger og himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet i 2. etasje.

Avløpsrørene er av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner varme til alle rom.

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

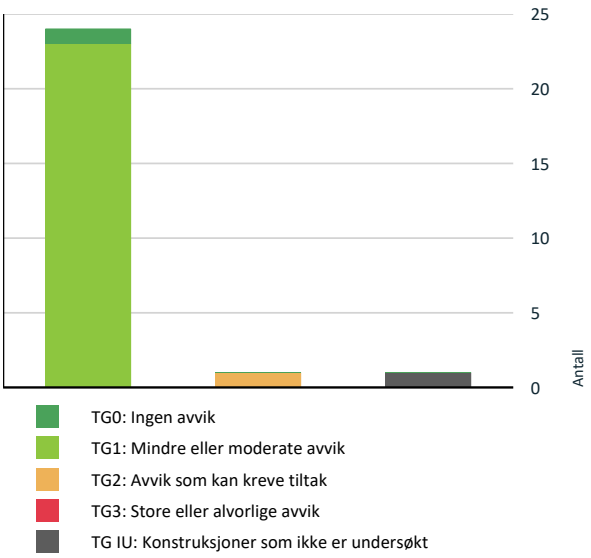
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2017	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør, samt tre balkongdører.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har takterrasse på ca. 17 m², balkong på ca. 6 m² og terrasse på ca. 17 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:

Tilstandsrapport

- Malte plater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en malte tretrapper.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

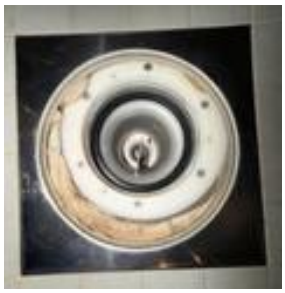
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av type rustfritt stål.

Gjenværende forventet levetid: 11-16 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i soverommet mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av type rustfritt stål.

Gjenværende forventet levetid: 11-16 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

SIGDAL KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har fliser. Vegger og himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet i 2. etasje.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner varme til alle rom.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



Elektrisk anlegg

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 utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i uteboden.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet i 2021.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



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.



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)**
4. Etasje	1			1	17
3. Etasje	50			50	
2. Etasje	63			63	6
1. Etasje	50	5		55	17
SUM	**164**	**5**			**40**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang		
3. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, gang, bad, soverom 3		
2. Etasje	Stue, gang, fordelergang, bad, soverom, teknisk rom		
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré, toalettrom	Utebod	

Kommentar

TBA:
- Takterrasse på ca. 17 m²
- Balkong på ca. 6 m²
- Terarsse på ca. 17 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Kristin Nhung Hong Vo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	138		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Engene 108 D

Hjemmelshaver
Halleby Håkon, Vo Kristin Nhung Hong

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LW9095

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin Nhung Hong Vo	9578-5999-4-2153740	2026-05-07 14:14:11
Håkon Halleby	9578-5993-4-2792239	2026-05-07 15:25:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engene 108D, 3012 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Håkon Halleby, Kristin Nhung Hong Vo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90747909
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at det ble utført bytte av blandebatteri på WC i 1. etasje av Assemblin september 2022. Assemblin - garanti/reklamasjonsarbeid. Skiftet ventiler i sisterne på toalett i 2023 i 1. og 2. etasje bad.

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

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask og maling av hele fasaden til sameiet sommer 2023 av Oslo Malermester Forretning. Elbil lader i felles garasjeanlegg ble installert i tidligere eiers botid. Installasjonen ble utført i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabler til zipscreens utført av Elmesteren september 2022. Ing. Pettersen skiftet komfyrvakt april 2025, reklamasjon grunnet feil plassering.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Ing. Pettersen i 2021 etter at El-tilsynet var på kontroll.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil-lader ble installert i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ergotek AS. Kanalrens av innvendig ventilasjon november 2025. Skiftet skjøt på fiberkabel i bod sommer 2023 av Netel. Egeninnsats: skiftet ny stekeovn høst 2025.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Over tid har fugen ved dusjsonen på bad i 2. etasje gradvis blitt redusert, og det er nå registrert en åpning på ca. 1 mm. Åpningen er utbedret ved ny fuging for å tette sprekken. Det er også registrert misfarging på flisegulvet, samt på sementfuger og silikonfuger. Det planlegges å utbedre misfargingen etter beste evne, men det tas forbehold om at noe gjenværende misfarging kan forekomme.

---

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.

Ja

Beskriv: Tidligere eier har rapportert et par enkelte tilfeller med sølvkre på kjøkken og bad under deres botid på 4 år og 7 mnd. Usikkert hvilket bad det gjaldt. Vi har ikke sett eller fanget noen sølvkre under vår botid.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Området/benkeplaten rundt kokeplaten blir varm ved bruk. Slik har det vært fra da vi flyttet inn. Den har heller ikke blitt varmere med tiden. Vi har ikke utbedret dette da vi ikke har vært plaget.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0153/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Engene 108D
Postnr	3012
Sted	DRAMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	113
Bnr.	138
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300528040
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-825972
Dato	18.10.2017



Eier	Engene 100 AS
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	168,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.08.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engene 108D
Postnr/Sted: 3012 DRAMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.10.2017 08:28:53
Energimerkenummer: A2017-825972
Ansvarlig for energiattesten: Engene 100 AS
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 113
Bnr: 138
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 300528040

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	599312197
ByggIdentId	537678071
BruksenhetsIdentId	537680152
AdresseIdentId	537626304
VegAdresseIdentId	133070815
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0602
Gnr.	113
Bnr.	138
Snr.	20
Fnr.	
Gateadresse	Engene 108D
Postnummer	3012
Poststed	DRAMMEN
Bygningsnr.	300528040
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet H0101, bygg C
Dato fil opprettet	18.10.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	61 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m²
Oppvarmet BRA	168 m²
Totalt BRA	168 m²
Oppvarmet luftvolum	438 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,41 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,74 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	58 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,28
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	37,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		3,9
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		5,5
Pumper		2,4
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		107,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19596 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13409 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19596 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6936 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12660 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19596 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %

VEDTEKTER
Av 15.09.17, endret 10.04.2018, endret 10.05.2021, sist endret 04.04.22
for Eierseksjonssameiet
Engene 100

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017, nr. 65

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Engene 100 (heretter «Sameiet» eller «Eierseksjonssameiet Engene 100 »). Sameiet består av 75 boligseksjoner og 70 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr 113, bnr 138 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringssøknad.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr 113, bnr 138 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt 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. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

I garasjeanlegget på eiendommen er det etablert parkeringsplasser og boder.
Parkeringsplassene er organisert som egne seksjoner i sameiet, hvorav noen av disse har en bod som en tilleggsdel.
Til hver boligseksjon medfølger en bod, som enten er organisert som en tilleggsdel til boligseksjonen eller som en tilleggsdel til en parkeringsseksjon.
Parkeringsplassene for de boligseksjonene som skal ha en parkeringsplass vil bli overskjøtet samtidig med boligseksjonen. Dette gjelder også for de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass.
Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. Dette vil også bli tatt inn i skjøtene. For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon vil det for den ekstra parkeringsseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere i Sameiet. Innbyrdes bytte av parkeringsplasser mellom seksjonseierne vil også være tillatt, med unntak av parkeringsplasser med tilhørende bod.

På de parkeringsseksjonene som inneholder en bod som tilleggsdel er det omsetningsbegrensning i den forstand at disse kun kan selges sammen med de respektive boligseksjonene, da boden til hver av disse boligseksjonen ligger som en tilleggsdel til parkeringsseksjonen.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

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 ved at 35 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 65 prosent av kostnadene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken for boligseksjonene. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier. Sameiebrøken for boligseksjonene er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). For parkeringsseksjonene er eierbrøken satt til 1 (dvs 1 i brøkens teller) for hver seksjon.

«Parkeringsseksjonene» skal imidlertid ikke være med ved utlikning av fellesutgiftene i Sameiet.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 20
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e) energileveranser i form av strøm og svinn fjernvarme

Det er måler for fjernvarme i hver seksjon. Det kreves inn akontobeløp og det foretas avregning etter forbruk. Kostnader forbundet med administrasjon av avregning av den enkelte seksjon faktureres likt per enhet. Den som til enhver tid er eier(e) av en eller flere seksjoner i sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre og/eller forretningsfører kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for seksjonen(e) direkte fra Drammen Kommune.

Fellesutgifter som angår garasjeanlegget med parkeringsplasser skal fordeles mellom de seksjonseierne som har parkeringsplasser med et likt beløp pr mnd pr plass.

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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, balkonger/terrasser, boder og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Fellesarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Når det gjelder erstatning for forsømt vedlikehold, så gjelder eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Formålet er å bygge opp en kapital som, helt eller delvis, skal kunne dekke kostnader til fremtidig vedlikehold, påkostninger, utbedring og andre fellestiltak på eiendommen. Midlene til fondet hentes fra oppsparte midler ved etablering av fondet, og fremtidige årsresultat. Styret vedtar hvor stort beløp som skal overføres til fondet.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Det skal velges ett styremedlem, som utbygger utpeker som sin representant, så lenge utbyggingsprosjektet ikke er ferdig utbygd eller så lenge utbygger ønsker.

§ 8 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 vedtak 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 vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 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 vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, 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.

§ 10 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.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 12 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 vedtas 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 vedtak 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.

§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme med unntak av «parkeringsseksjonene» 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 stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltakene etter forrige strekpunkt 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

§ 15 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.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes parkeringsseksjon(er) i garasjeanlegget.
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.

§ 18 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes parkeringsseksjon(er) i garasjeanlegget.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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.

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 årmøtet.

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.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§ 20 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.

Egenandelen dekkes i henhold til seksjonseiers vedlikeholdsansvar slik det er angitt i vedtektene eller forhold som seksjonseier eller seksjonseiers leietaker selv har noen påvirkning på.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan på årsmøte 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 22 ANSVAR UTAD

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

§ 23 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende

- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

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

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

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 24 LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

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.

§ 25 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.

HUSORDENSREGLER
for
Eierseksjonssameiet Engene 100

1. **Generelt**
   Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder leietakere. Utleier plikter å sørge for at leietaker får kjennskap til husordensreglene.

   Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall er å betrakte som en del av husordensreglene. Det påhviler alle brukere av sameiet ansvar for samvittighetsfullt å følge reglene for kildesortering, og for å bidra til orden og renhold i avfallsrommene.

   Alle brukere plikter å følge husordensreglene. Husk at lojal oppfølging av reglene er helt avgjørende for at vi skal opparbeide og opprettholde et godt bomiljø i Engene 100.

   Styret har ansvaret for å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. **Fellesarealer**
   Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer som inngangsparti, garasjen, heiser, trappeløp og ganger.

   Avfall får ikke hensettes utenfor egen inngangsdør, i ganger eller på terrasser på bakkeplan.

   Det er ikke anledning til å hensette eller henge opp bilder/kunst, møbler eller andre gjenstander som f.eks. sko eller planter i ganger, trapperom eller andre fellesområder.

   Merking av postkasser og ringetablåer må skje ensartet – dvs. uten klistrelapper og håndskrevne navneskilt.

   Sykler skal plasseres på henviste plasser.

3. **Balkonger og terrasser**
   Det må ikke settes opp, lagres eller henges opp gjenstander på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse eller som kan oppfattes som en fasadeendring på bygningen. Markiseløsninger må være i henhold til styrets retningslinjer for slike.

   Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig. Maling av vegger og tak på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

   Utendørs grilling medfører spredning av grillos og lukt til naboleiligheter via luftinntaket til leilighetenes ventilasjonssystem. Det anmodes derfor om at all grilling skjer med størst mulig hensynsfullhet. Bruk av kullgrill er ikke tillatt – kun gass- eller elektrisk grill.

   Snø kan ikke kastes fra balkonger eller terrasser – ei heller må det ristes tøy og tepper ut over balkongkanten. Det henstilles også om at man begrenser tørking og lufting av tøy på balkonger til det aller mest nødvendige.

   Parabolantenne er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på balkongen eller på uteområdet.

4. **Garasjeanlegget**
   Garasjeanlegget og den enkeltes garasjeplass må ikke brukes til lagring av noe annet enn bil og eventuelt motorsykkel eller tilhenger. Ei heller er det anledning til å heise for eksempel skiboks opp under taket eller henge dekk eller annet på veggen.

Garasjeanlegget har ikke sluk for overflatevann. Det henstilles derfor om at man i størst mulig grad fjerner snø og is fra bilen før man kjører ned i garasjen.

Parkering skal utelukkende skje på oppmerket plass som man har råderett over.

Beboer er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontrollen til kjøreporten mistes eller blir stjålet.

5. **Boder**
   Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. El-kontaktene i bodområdene tillates bare brukt til periodiske formål som for eksempel støvsuging. Annen, mer permanent bruk, vil bli avsluttet uten forhåndsvarsel.

6. **Ro og orden**
   Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås.

   Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager, 18:00 og 09:00 på lørdager og hele søndagen.

   Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

7. **Husdyrhold**
   For dyrehold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.

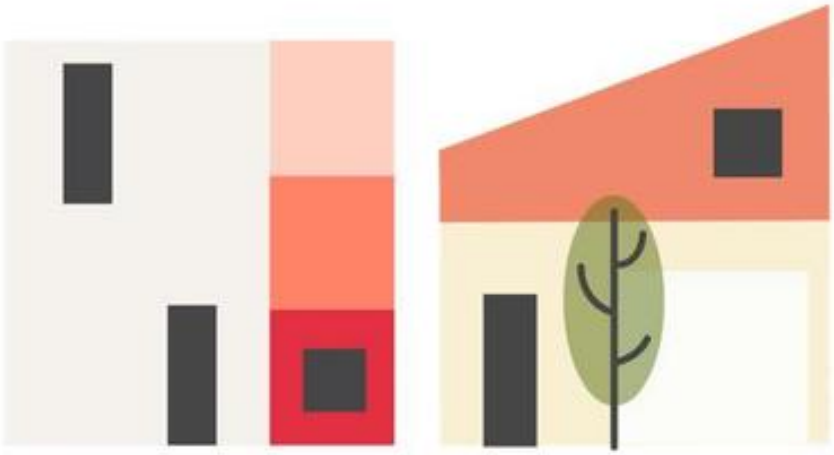
   Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:
   - Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
   - Ekskrementer som hunder måtte etterlate i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll

8. **Sikkerhet**
   Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

   Alle dører til parkeringskjeller og boder skal holdes låst.

   Det påhviler utleiere et spesielt ansvar for å informere leietakere om sameiets og leilighetens brannvarslingssystem. Dersom brannalarmen utløses uten at det skyldes brann, for eksempel som følge av matlaging, med påfølgende utrykning, vil seksjonseier måtte dekke utrykningskostnaden.

9. **Forhold til andre lover**
   For forhold som ikke umiddelbart synes å være dekket av gjeldende husordensregler vises det til den enkelte beboers sunne fornuft. Hvis det også er vanskelig å finne svaret der, så gjelder Kardemommeloven: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.»



INNKALLING 2026

Eierseksjonssameiet Engene 100

Mandag 23.03.2026 kl. 17:30

Spa Bra huset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Engene 100

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 17:30 - Spa Bra huset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Engene 100 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektene - Kameraovervåkning Eierseksjonssameiet 100
- 5.2 Endring av vedtektene - Register over dyrehold
- 5.3 Endring i husordensregler - Julebelysning

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret settes lik budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 143.357,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene - Kameraovervåkning Eierseksjonssameiet 100

Formålet med kameraovervåking av både garasje og inngangspartier er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk) samt å kunne dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet om nødvendig. Det er også ett av flere tiltak for å sørge for et sikkert og trygt bomiljø.

Sameiet har i de siste par årene hatt utfordringer med at uvedkommende har ødelagt låsene til inngangsdørene på flere oppganger og til garasjen i et forsøk å ta seg inn i sameiets fellesarealer. Det har også blitt oppdaget andre forsøk å ta seg inn i bygget, samt diverse hærverk.

Kameraovervåking er et ledd i å forebygge dette, men er selvfølgelig ikke en løsning i seg selv. Vi må igjen anmode alle beboere om at man ikke slipper inn noen man ikke kjenner.

For å kunne tillate kameraovervåkning av inngangspartiene i sameiet, må vi endre på sameiets vedtektene. Dette krever en 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

Kameraovervåkning i Eierseksjonssameiet Engene 100

Sameiet tillater kameraovervåkning i den hensikt å sikre området mot innbrudd og ødeleggelse. Dette skal merkes tydelig på området som overvåkes (garasje og felles

inngangspartier), og alle brukere av området skal informeres om at dette skjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Som hovedregel gjelder at kameraovervåking ikke skal skje dersom tilfredsstillende sikring kan skje gjennom alternative tiltak.

5.2 Endring av vedtektene - Register over dyrehold

Innmelder: Synne Evensen

Med hensyn til sikkerhet er det ønskelig med oversikt over dyrehold. Denne oversikten er tiltenkt brukt i forbindelse med brann, evakuering og andre nødsituasjoner, slik at nødetater eller styret ved behov vet om det finnes dyr i leiligheter.

Denne endringen krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Seksjonseiere plikter å melde inn eventuelt dyrehold til styret. Opplysningene skal kun benyttes til sikkerhets- og beredskapsformål.

Styrets innstilling: Styret mener at hensikten med en slik register er god. Men av erfaring kan det være vanskelig å opprettholde kvalitet. Det er vanskelig å sørge for at alle melder inn og at listene er ajour til enhver tid (feks. flyttinger, ferie, mm). Brannvesenet vil uansett tilstrebe å sjekke alle boenheter ved brann.

Styret anbefaler derfor ikke denne endringen, da en slik liste kan fort være utdatert eller ufullstendig.

5.3 Endring i husordensregler - Julebelysning

Innmelder: Synne Evensen

Det ønskes tydelig rettlinjer rundt bruk av julebelysning i sameiet. Dette krever endring av husordensreglene.

Dette krever vanlig flertall.

Forslag til vedtak: Julebelysning kan settes opp tidligst 1. november og skal tas ned senest 15. januar, med mindre styret gir annen beskjed.

Styrets innstilling: Vi har tidligere ikke registrert klager tilknyttet bruk av jule/ vinterbelysning i sameiet. Alle lys som brukes virker å være av en slik form at de ikke er til ulemper for andre. Atriet er relativt lite belyst om vinteren og styret syntes at det er bare fint at andre ønsker å tilføye mer lys og gjør det hyggelig for andre i nærområdet.

Styret anbefaler ikke en slik begrensning, men vil selvfølgelig se på saken på nytt dersom det skulle vise seg å være et problem i fremtiden.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jamie Anthony O'Mahoney, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nichlas Christiansen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne U. Hartz-Hanssen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mark Hesni, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Dag Anders Bergflødt, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg for 2 år

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder (Jamie O'Mahoney) har sagt seg villig til å stille i to år til.

Ingen andre kandidater har meldt seg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen medlemmer er på valg i år. Disse har 1 år igjen av sin periode

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer til styret for 1 år.

Forslag til vedtak: Følgende kandidater ønsker å stille som varamedlem til styret:

Dag Anders Bergflødt
Stian Hellegaard
Synne Evensen

Dag Anders Bergflødt

Jeg er 67 år, gift og bodd de fleste år i Lier, men vært Drammenser de siste 3,5 år. Utdannet siviløkonom og leder DNB's virksomhet innenfor bedriftsmarkedet i Buskerud.

Går over i pensjonistenes rekker etter 2026. Ellers glad i friluftsliv og alt av hva byen har å by på. Bodd i Sameiet Engene 100 i vel 2 år.

Stian Hellegaard

50 år opprinnelig fra Røyken. Bodd i Drammen i 17 år, siste 7 i Sameiet Engene 100.

Mesteparten av yrkesfaglig bakgrunn fra Produkt & Markedssiden, samt konseptutvikling, innenfor bank,- finans og forsikringsbransjen. Jobber i dag som Forretningsutvikler i et finans- og betalingsforetak i Drammen, og er selskapets Hvitvaskingsansvarlig.

Var tidligere styremedlem i selskapet i 7 år.

Synne Evensen

29 år, fra Drammen. Jeg har vært sameier siden sommeren 2021 og bor her med hunden min, Wilma. Jeg har utdanning fra Høyskolen Kristiania og bred erfaring innen markedsføring fra flere ulike roller.

Jeg jobber i dag som Marketing Coordinator og er også med i en startup. Jeg er opptatt av at alle skal trives i sameiet, verdsetter ryddige prosesser og ønsker å bidra der det er behov.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges to personer til valgkomiteen for 1 år.

Forslag til vedtak: Vigdis Hermanrud og Lisen Thorne ønsker å stille

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 573 521**	**1 175 459**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	284 494	397 338
Endringer i andre langsiktige poster	-48 297	723
B. Endring arbeidskapital	**236 198**	**398 061**
C. Arbeidskapital	**1 809 718**	**1 573 521**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 499 382	3 119 571
Kortsiktiggjeld	-1 689 664	-1 546 050
C Arbeidskapital	**1 809 718**	**1 573 521**

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

Resultatregnskap 2025 Eierseksjonssameiet Engene 100

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 213 932	3 200 969	3 287 608	3 340 780
Sum leieinntekt		**3 213 932**	**3 200 969**	**3 287 608**	**3 340 780**
Sum inntekt		**3 213 932**	**3 200 969**	**3 287 608**	**3 340 780**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 530	19 035	19 530	20 213
Styrehonorar	2	138 510	135 000	138 510	143 357
Driftskostnad					
Energikostnad		412 113	408 309	435 000	369 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	530 994	534 002	571 393	615 000
Kommunale avgifter/renovasjon		296 308	279 485	306 900	330 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 667	6 893	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	11 330	4 094	16 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	6	711 936	628 764	913 875	914 033
Revisjonshonorar		8 299	7 603	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		103 381	99 500	104 000	108 000
Andre honorar	7	79 061	101 491	56 000	61 925
Kontorkostnad		9 476	0	0	0
TV/bredbånd		394 506	405 159	418 100	446 874
Kontingenter og gaver		779	0	0	0
Forsikringer		335 798	295 964	304 000	370 000
Andre kostnader	8	5 580	5 431	17 000	7 000
Sum kostnad		**3 065 268**	**2 930 729**	**3 315 308**	**3 410 402**
Driftsresultat		**148 665**	**270 240**	**-27 700**	**-69 622**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		135 829	127 098	56 000	82 000
Netto finansposter		**-135 829**	**-127 098**	**-56 000**	**-82 000**
Årsresultat		**284 494**	**397 338**	**28 300**	**12 378**
Andre overføringer	11	378 297	358 543	0	0
Overført sameiekapital		-93 802	38 795	0	0
SUM OVERFØRINGER		**284 494**	**397 338**	**0**	**0**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Engene 100

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	1 201 852	1 153 556
Sum anleggsmidler		**1 201 852**	**1 153 556**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		14 947	4 898
Kundefordringer		0	5 921
Kostnader til avregning		852 582	838 398
Andre kortsiktige fordringer		4 939	17 218
Forskuddsbetalte kostnader		471 076	441 789
Innestående konsernkonto og bank		2 155 837	1 811 347
Sum omløpsmidler		**3 499 382**	**3 119 571**
SUM EIENDELER		**4 701 234**	**4 273 126**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Engene 100

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 531 852	1 153 556
Annen egenkapital		1 479 718	1 573 521
Sum opptjent egenkapital		**3 011 571**	**2 727 076**
Sum egenkapital	**10**	**3 011 571**	**2 727 076**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 409	0
Leverandørgjeld		650 085	547 578
A konto til avregning		976 817	998 472
Annen kortsiktig gjeld		57 353	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 689 664**	**1 546 050**
Sum gjeld		**1 689 664**	**1 546 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 701 234**	**4 273 126**

Sted:_____ Dato:_____

Jamie Anthony O'Mahoney Styreleder	Nichlas Christiansen Styremedlem	Anne U. Hartz-Hanssen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 75 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 113, b.nr 138 i Drammen kommune. Eiertomt på 4394 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring polise nr.90747909.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner gulvvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Varmeregnskapet blir avregnet av Usbl pr. 31.12. hvert år, og faktureres andelseierene påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 515 476	2 451 696
3609 Leie parkering	175 350	178 805
3618 Strøm til lading	96 806	135 317
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	388 500	400 500
3626 Adm. gebyr målere	37 800	34 651
Sum	**3 213 932**	**3 200 969**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 530	19 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	138 510	135 000
Sum	**158 040**	**154 035**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	164 607	99 066
6340 Heisalarm	0	22 360
6341 Brannalarm	16 724	13 956
6360 Annet renhold	60 059	67 895
6361 Fast renhold	129 465	121 635
6364 Matteleie	68 266	65 025
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 570	72 729
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 304	71 337
Sum	**530 994**	**534 002**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	7 667	6 893
Sum	**7 667**	**6 893**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 053
6540 Inventar	6 680	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 650	2 041
Sum	**11 330**	**4 094**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	64 238	25 044
6603 Vedlikehold elektro	27 139	11 171
6608 Vedlikehold varmeanlegg	112 036	0
6611 Vedlikehold heiser	98 061	105 465
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 561	360
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	66 114	98 039
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	231 976	212 407
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	4 375	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	9 400
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	19 476	17 725
6648 Vedlikehold dører og porter	33 680	139 155
6665 Drift VVS	48 281	0
Sum	**711 936**	**628 764**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	55 488	100 343
6730 Teknisk honorar	23 574	0
6750 Vakthold	0	1 148
Sum	**79 061**	**101 491**

6730 Befaring, kontroll av bygg

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 631	1 688
7770 Betalingskostnader	1 290	1 104
7773 Omkostninger innkreving	2 658	2 639
Sum	**5 579**	**5 431**

Note 9 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr.1 531 852.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 153 556	378 296	1 531 852
Årets resultat	1 573 521	-93 803	1 479 718
Sum opptjent egenkapital	**2 727 076**	**284 495**	**3 011 571**
Sum egenkapital	**2 727 076**	**284 495**	**3 011 571**

Note 11 - Andre overføringer

Vedlikeholdsfond,budsjettert avsetning for 2025 på kr 330 000,- er overført til egen bankkonto 02.01.2026.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Engene 100.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Engene 100

Styreleder	Jamie Anthony O'Mahoney (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Anne U. Hartz-Hanssen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Nichlas Christiansen (sign.)	26.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Engene 100

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Engene 100 som 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2Z7NC-FNOUX-MYMV0-L1YIJ-EIQ63-Q6JU1

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 227NC-FNOUX-MYMV0-L1YIJ-EIQ63-Q6IU1

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 18:22:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2Z7NC-FNOUX-MYMV0-L1YU-EIQ63-Q6JU1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Eierseksjonssameiet Engene 100

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jamie Anthony O'Mahoney
Styremedlem, Nichlas Christiansen
Styremedlem, Anne U. Hartz-Hanssen
Varamedlem, Mark Hesni
Varamedlem, Dag Anders Bergflødt

Styret i Eierseksjonssameiet Engene 100 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Engene 100 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Engene 100 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 919769491

Eierseksjonssameiet Engene 100 består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Engene 100 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90747909. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Sameiet benytter Bevar HMS som styringsverktøy for registrering, oppfølging og dokumentasjon av HMS-arbeidet.

I sameiet er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre beboere. Vi retter ekstra fokus mot forhold som brannvern, elektriske anlegg og utstyr, vedlikehold av bygning, tilsyn med lekeplasser og ytre miljø. Systematiske tiltak skal iverksettes for å forebygge uhell eller ulykker og sikre nødvendig informasjon til den enkelte.

Det gjennomføres jevnlige inspeksjoner i fellesarealene, og innmeldte avvik håndteres fortløpende. Årlig risikovurdering er gjennomført og revidert i 2025. Styret vurderer at sameiet har tilfredsstillende rutiner for å forebygge uønskede hendelser.

Det presiseres at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tekniske installasjoner i egen boenhet, og at arbeid som krever kvalifisert personell skal utføres av godkjente fagpersoner. Beboere plikter å melde fra om avvik i fellesarealer. Brannfarlige væsker, eksplosjonsfarlige produkter og gass-/propanbeholdere skal ikke lagres i fellesområder eller boder.

Brannvern

Årlig kontroll og service av brannalarmanlegg og ledelysanlegg er gjennomført. Røykvarslere i boenheter er kontrollert, og fellesanlegget er testet. Avvik som ble avdekket er fulgt opp og nødvendige tiltak er iverksatt. Den enkelte beboer er ansvarlig for å sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer. Dersom man har spørsmål, skal man henvende seg til styret.

Det er gjennomført FG-kontroll av sprinkleranlegget, og alle vesentlig forhold er utbedret. Beboere bes være særlig oppmerksomme på forsvarlig lagring i boder slik at sprinkleranleggets funksjon ikke hindres.

Brannøvelse

Brannøvelse ble gjennomført i juni. Øvelsen bidrar til å sikre at beboerne er kjent med gjeldende evakueringsrutiner og håndtering av alarm.

Det ble avdekket enkelte forbedringspunkter knyttet til håndtering av alarm og røykvarslere. Rutinene er tydeliggjort, og informasjon om korrekt fremgangsmåte er oppdatert og merket på branntavlene.

Forebyggende tiltak

I forbindelse med revidert risikovurdering presiseres at lading av elsykler og elsparkesykler ikke er tillatt i fellesarealer eller garasjeanlegg. Lading i egen boenhet bør skje under tilsyn og uten å hindre rømningsvei. Eventuelle unntak vurderes særskilt av styret. Det er hengt opp plakat om trygg lading i alle oppganger.

Styret vil videreføre et aktivt og systematisk HMS-arbeid med fokus på forebygging, kontroll og kontinuerlig forbedring

Styrets arbeid

Styrets hovedmål er verdibevaring, miljø, sikkerhet og trivsel. Styret jobber målrettet for å ivareta skjøtsel og vedlikehold. Økonomisk styring ser vi på som meget viktig både på kort og lang sikt. Kortsiktig må vi ha en arbeidskapital som gjør oss rustet til å imøtekomme løpende utgifter. Sameiet bør minimum ha en arbeidskapital på kr. 1.125.000 som tilsvarer kr. 15.000 pr seksjon. Sameiet har pr. 31.12.2025 en arbeidskapital på kr. 1.809.718.

Årets resultat på kr 284.494 disponeres som følger, overføring til sameiets vedlikeholdsfond med kr. 378.297 og kr. 93.802 overføres fra annen egenkapital.

Vi planlegger og avsetter til fremtidige vedlikehold. Vedlikeholdsfondet er pr 31.12 på kr. 1.531.852.

Det har vært stor aktivitet i 2025 med oppfølgning av de siste reklamasjonssakene, service og vedlikehold - i tillegg til oppfølging av henvendelser fra sameiets beboere og leverandører. Det oppleves at reklamasjoner drar noe ut i tid da reklamasjonsperioden har utløpt. Allikevel har styret kjempet for å få bytte av komfyrvaktene og terrasseglass dekket som reklamasjoner - noe som spare sameiet for en betydelig utgift. Styret jobber også med å sikre at sameiets avtaler blir fulgt opp og at avtalene blir vurdert og konkurranseutsatt ved behov.

Det sittende styret har i perioden avholdt 11 styremøter. Møtene har blitt avholdt digitalt. Utover disse møtene er styrets arbeidsform i stor grad basert på hyppig elektronisk kommunikasjon for kontinuerlig å løse oppgaver etterhvert som de har oppstått.

I 2026 vil hovedfokuset være knyttet til generell vedlikehold og reforhandling av flere av sameiets avtaler. Da reklamasjonsperioden er over for sameiet, er oppfølging av vedlikehold noe som er mer resurskrevende enn før. Etter flere år med større prosjekter, er det ikke planlagt store investeringer for 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

DRAMMEN KOMMUNE

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår referanse
15/6199/124/ANNAST
Arkivkode
GBNR 113/138
Deres referanse

Dato
05.09.2018

Ferdigattest - 113/138, Engene 100
Nybygg - boliger

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av boligprosjekt mottatt 04.07.18 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.08.18.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for oppføring av boligprosjekt med 75 leiligheter fordelt på 4 bygg med tilhørende parkeringskjeller, utearealer og offentlig park.

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.

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Engene 100 AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Ansvarlig søker: Halvorsen & Reine AS

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. T, datert 05.07.18 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Halvorsen & Reine AS, 879421322	SØK, PRO arkitektur og våtrom	2
Feste Grenland AS, 960610680	PRO utearealer og landskapsutforming, ikke offentlig fortau og gate	2
Structor Oslo AS, 913455991	PRO geoteknikk PRO utearealer og landskapsutforming, offentlig fortau og gate	2 1

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Asker Oppmåling AS, 979488254	PRO og UTF oppmålingsteknikk	2
AF Infrastruktur AS, 955021037	PRO brannkonsept og branntegninger	3
Firefly AS, 912196410	PRO brannkonsept fra IG1	3
Will Arentz AS, 985060851	PRO konstruksjonssikkerhet (peling og plasstøpte konstruksjoner)	2
Contiga AS, 971507837	PRO konstruksjonssikkerhet (prefabrikkerte betongelementer og stålkonstruksjoner) UTF montering av bærende metall- og betongkonstruksjoner	2
EM-Teknikk Energi AS, 997108914	PRO bygningsfysikk	
EM-Teknikk AS, 980422720	PRO sanitær, varme- og slukkeinstallasjoner	2
Norsk teknisk installasjon AS, 996099881	PRO og UTF ventilasjon- og klimainstallasjoner	2
Sweco Norge AS, 967032271	PRO vann og avløp, overvann	2
Reber Schindler Heis AS, 919876522	PRO og UTF løfteinnretninger	2
Asplan Viak AS	PRO lydteknikk	2
Golder Associates AS, 988237612	PRO miljøsanering	2
Ingeniør Ivar Pettersen AS, 961773490	PRO og UTF brannalarm, nødlys og ledesystem	2
Backe Stor-Oslo AS, 910380044	UTF overordnet ansvar utførelse, grunnarbeider og landskapsutforming, kalkstabilisering av grunn, plasstøpte betongkonstruksjoner, tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner	2
Mjøndalen Mur & Puss AS, 973197207	UTF våtromsarbeider, murarbeid	2
Marthinsen & Duvholt AS, 980416976	UTF vann og avløp, grunnarbeider og lanskapsutforming bortsett fra peling, spunt og kalkstabilisering	2
Kynningsrud Fundamentering AS, 982310709	UTF grunnarbeider og lanskapsutforming peling/spunt	2
IcopalTak AS, 984834683	UTF taktekkingsarbeid	2
Assemblin AS, 965808752	UTF sanitær, varme- og slukkeinstallasjoner	2
Takstforum AS, 914998727 (uavhengig kontroll)	KPR våtrom KPR bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet KPR brannsikkerhet	1 2 3
Projekt Planung AS, 964105944 (uavhengig kontroll)	KPR geoteknikk	2

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.18, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for gitt tillatelse dekker også ferdigattest, men når innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig,

beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.225,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 2 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

For søknad om ferdigattest for eldre bygg (omsøkt etter 1.1.1998), eller der det ikke var inkludert i gebyret for tillatelse, betales det gebyr på 2M. etter gebyrregulativet § 3-15.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-1, medgått tid kr 2450,-

Totalt gebyr i saken er kr. 2450,-. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Aida Hodzic Strand
Stedfortreder byggesak

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg
Opplysning om adgang til å klage

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat

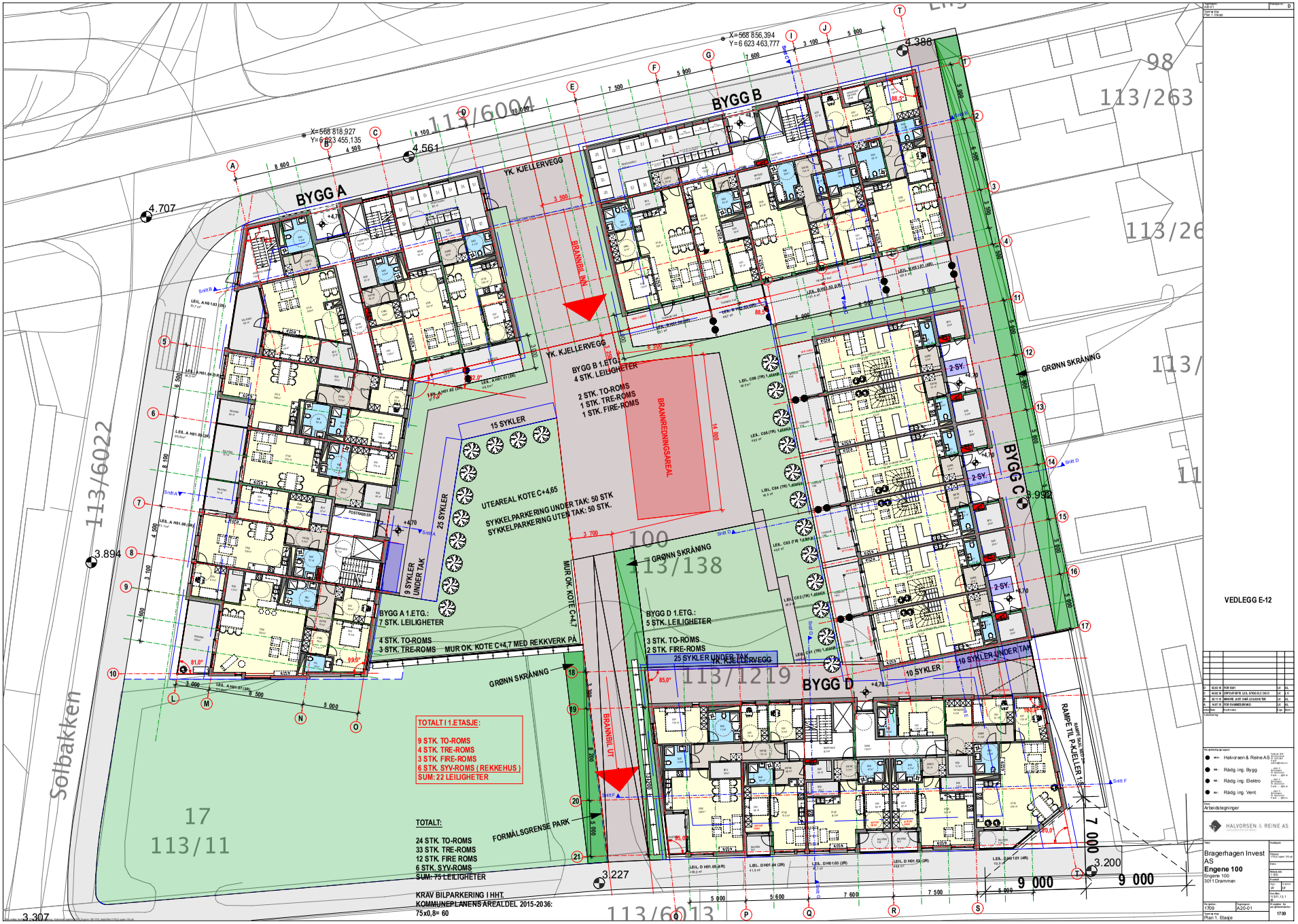
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

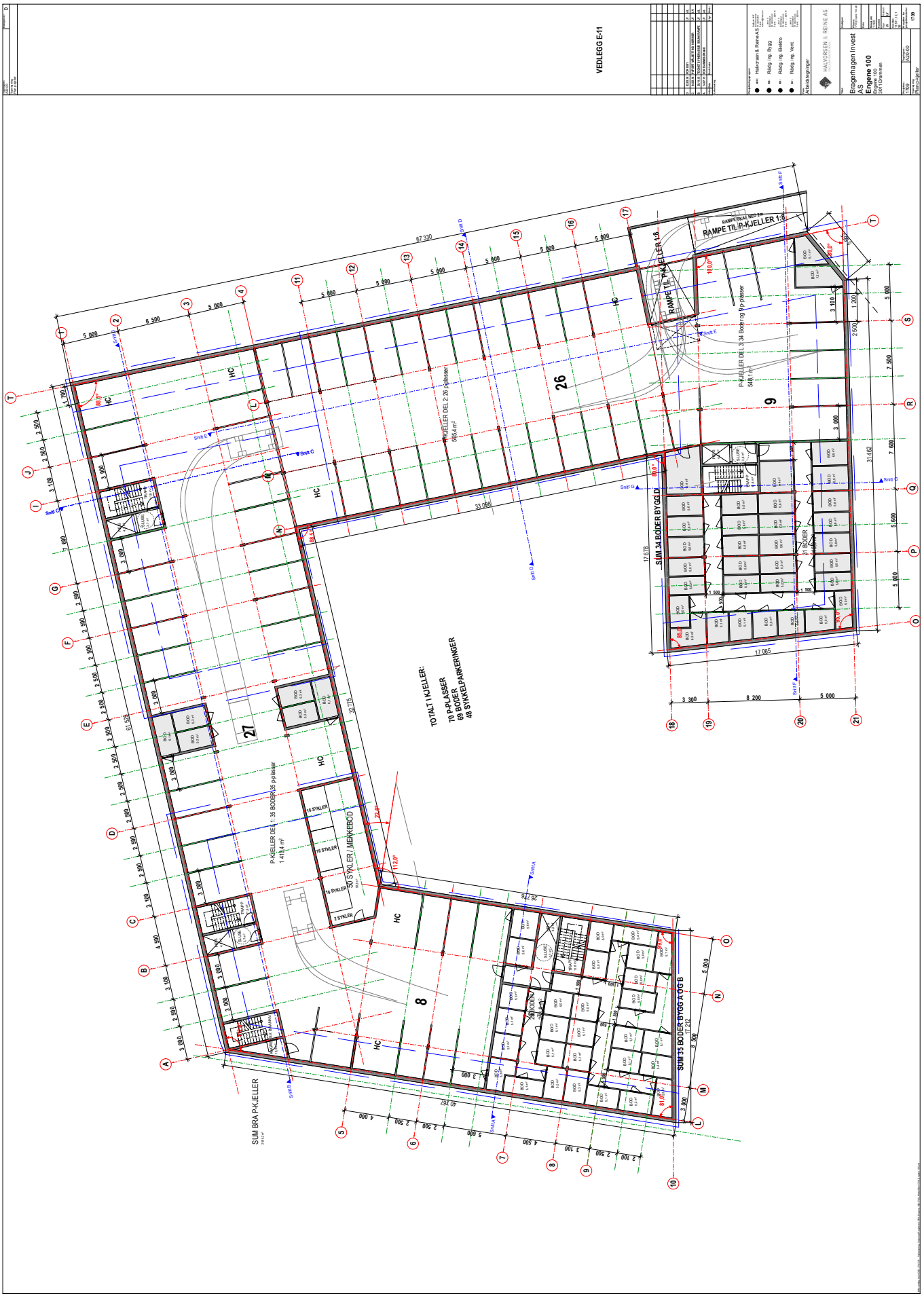
Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.


BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
YK. KJELLERVEGG
BRANNBIL INN
BRANNBIL UT
BYGG B 1.ETG.:
4 STK. LEILIGHETER
2 STK. TO-ROMS
1 STK. TRE-ROMS
1 STK. FIRE-ROMS
BRANNREDNINGSAREAL
15 SYKLER
25 SYKLER
9 SYKLER UNDER TAK
UTEAREAL KOTE C+4,65
SYKKELPARKERING UNDER TAK: 50 STK
SYKKELPARKERING UTEN TAK: 50 STK.
BYGG A 1.ETG.:
7 STK. LEILIGHETER
4 STK. TO-ROMS
3 STK. TRE-ROMS
MUR OK. KOTE C+4,7 MED REKKVERK PÅ
MUR OK. KOTE C+4,7
GRØNN SKRÅNING
BYGG D 1.ETG.:
5 STK. LEILIGHETER
3 STK. TO-ROMS
2 STK. FIRE-ROMS
25 SYKLER UNDER TAK
10 SYKLER
10 SYKLER UNDER TAK
RAMPE TIL P-KJELLER 1:8
TOTALT I 1.ETASJE:
9 STK. TO-ROMS
4 STK. TRE-ROMS
3 STK. FIRE-ROMS
6 STK. SYV-ROMS (REKKEHUS)
SUM: 22 LEILIGHETER
TOTALT:
24 STK. TO-ROMS
33 STK. TRE-ROMS
12 STK. FIRE ROMS
6 STK. SYV-ROMS
SUM: 75 LEILIGHETER
KRAV BILPARKERING I HHT. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2036:
75x0,8= 60
FORMÅLSGRENSE PARK
Sotbakken
113/6004
113/6022
113/11
113/1219
113/6013
113/263
113/138
9 000
9 000
7 000
VEDLEGG E-12
Halvorsen & Reine AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent
Arbeidstegninger
HALVORSEN & REINE AS
Bragerhagen Invest. AS
Engene 100
Engene 100
3011 Drammen
1709
A20-01
Plan 1. Etasje


VEDLEGG E-11
Bragerhagen Invest AS
Engene 100
Engene 100
3261 Larvik
Rådg.ing. Bygg
Rådg.ing. Elektro
Rådg.ing. Vent
Arkitektingeniør
HALVORSEN & RENE AS
A3/A2x2
1:100
RAMPE TIL P-KJELLER 1-8
RAMPE TIL P-KJELLER 1-8
P-KJELLER DEL 2 26 Pplasser
556,4 m²
P-KJELLER DEL 3 34 Boder og 9 P-plasser
546,1 m²
SUM 34 BODER BYGG D
SUM 35 BODER BYGG A OG B
P-KJELLER DEL 1 35 BODER 35 p-plasser
1 418,4 m²
SUM BRA P-KJELLER
TOTALT I KJELLER:
70 P-PLASSER
69 BODER
48 SYKKELPARKERINGER
SYKLER / MERKEBOD
26
27
8
9
HC
67 330
33 080
61 525
32 175
28 278
40 057
17 065
17 678
17 212
21 180
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Snitt E
Snitt F
Snitt G



Fasade mot nord (1) 1:100



Fasade mot syd (1) 1:100

Arkivkode: A4-01 Versjon nr: B

Tittel på ritning: Fasader nord og syd gavle

TEGNFORKLARING:

- GRÅHVIT TEGL
- RUSTIKK GRÅBRODERT TEGL
- MØRKBRUNT TEGL MED MØRKBRUNE FUGER
- HVIT PUSS
- ANTRASITTGRÅ FIBERCEMENTPLATER
- RØDBRUNT TEGL MED BRANNMUR OG BRANNSKILLE
- BLÅ PLATEKLEDNING
- GRØNN PLATEKLEDNING
- RØDPLATEKLEDNING

RØYKGLASS: GLASS MED STENDERVERK I HÅNDLISTER OG LIGGENDE PROFILER
ER EN ULIKSTRUTT GLASSREPAST-IDAL
ELLER BUSKSELT PLEXITRÅ, MATT ALUMINIUM
FARGE AVKLARES UNDER BYGGESAK
FARGE AVKLARES UNDER BYGGESAK TAK

VEDLEGG E-01

B	16.07.15	FOR RAMMESØKNAD	LV AL
A	10.06.15	FOR NABOVARSEL	LV AL

Revisjon Revisjon Tegn Kontr.

Revisjonslogg

Prosjekterende og rådgivere:

- arkitekt: Halvorsen & Reine AS
- rådgiver: Rådg. ing. Bygg
- rådgiver: Rådg. ing. Elektro
- rådgiver: Rådg. ing. Vent

Fase: Skisseprosjekt

HALVORSEN & REINE AS

Tiltakshaver: Bragerhagen Invest. AS

Prosjekt: **Engene 100**
Engene 100
3011 Drammen

Målestokk: 1:100

Dato: 10.06.15

Kontr.: Godkjent:

Prosjekt nr.: 1709

Tegningsnr.: A40-01

Revisjon: B

Tegnet av ritning: Fasader nord og syd gavle



Fasade mot øst (1) 1:100



Fasade mot vest (1) 1:100

Arkivkode: A40-02 Versjon nr: B

Navn på tegn: Fasader øst og vest gate

TEGNFORKLARING:

GRÅHVIT TEGL

RUSTIKK GRÅBRUNBRUN TEGL

MØRKBRUNT TEGL MED MØRKBRUNE FUGER

HVIT PUSS

ANDRE BETONGFLATER/ BRENNEMØRPLATER

RØDLIT OG BRANNMØRKEHET LEGGEBOC TRESPANSEL UTEN FALS

BLÅ PLATEKLEDNING

GRØNN PLATEKLEDNING

RØDPLATEKLEDNING

RØKVINDU GLASS MED STENDERVERKHÅNDLISTER OG LEGGEBOC PÅ DOLLER
ER EN ULISTRUTOLS BREFAST IDAL
ELLER BOKSDELT PLEXTRU, MOSBITT ALUMINIUM
FARGE AVKLARES MED ARKITEKT

VEDLEGG E-02

D	16.07.15	FOR RAMMESØKNAD	LV AL
A	10.06.15	FOR NABOVARSEL	LV AL
Kontrollert	Godkjent	Dato	Sign.

Kontrollert log

Prosjekterende:
- arch: Halvorsen & Reine AS
- rib: Rådg. ing. Bygg
- rie: Rådg. ing. Elektro
- riv: Rådg. ing. Vent

Fase: Skisseprosjekt

HALVORSEN & REINE AS

Tiltak: Bragerhagen Invest AS
Engene 100
Engene 100
3011 Drammen

Målestokk: Original 1:100 @ A1 / 1:200 @ A3
Dato: 16.07.15
Revisjon dato: 16.07.15
Format: A1 ansvar
Dim./Mål: Alle Dim.
Prosjekter for ett gatemotiv/hus

Prosjektnr.: 1709
Dokumentnr.: A40-02
Tegnet av/rolig: Fasader øst og vest gate

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTIAN GJESDAL UDGAARD
NEDRE TORGGATE 8, 3015 DRAMMEN
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0204/21
Vår referanse: 2516134/15707111
Bestilling: C3 2021-05-26 (10) 82

Dato
26.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1059463	200	27.9.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	113	138	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

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

Løpenummer for forretning: 602201426
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Engene 1, 3015 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911453797	Engene Trafikksenter AS		Sankt Halvards gate 1F, 3015 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	113	138

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	138	0	1	108 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	2	41 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	3	48 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	4	48 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	5	112 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	6	108 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	7	41 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	8	48 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	9	48 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	10	118 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	11	108 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	12	41 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	13	48 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	14	48 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	15	89 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	16	100 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	17	127 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	18	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	19	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 1059463 Tinglyst: 27.09.2017
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	138	0	20	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	21	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	22	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	23	160 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	24	74 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	25	46 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	26	100 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	27	102 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	28	131 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	29	46 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	30	100 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	31	102 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	32	131 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	33	46 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	34	49 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	35	49 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	36	102 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	37	131 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	38	46 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	39	70 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	40	78 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	41	100 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	42	85 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	43	109 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	44	80 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	45	64 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	46	93 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	47	70 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	48	67 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	49	49 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	50	109 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	51	80 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	52	77 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	138	0	53	93 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	54	98 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	55	64 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	56	86 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	57	109 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	58	80 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	59	77 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	60	93 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	61	98 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	62	64 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	63	86 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	64	109 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	65	80 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	66	77 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	67	93 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	68	98 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	69	64 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	70	86 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	71	109 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	72	74 / 6753	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	73	103 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	74	112 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	75	103 / 6753	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	76	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	77	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	78	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	79	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	80	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	81	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	82	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	83	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	84	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	85	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	138	0	86	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	87	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	88	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	89	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	90	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	91	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	92	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	93	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	94	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	95	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	96	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	97	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	98	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	99	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	100	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	101	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	102	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	103	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	104	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	105	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	106	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	107	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	108	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	109	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	110	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	111	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	112	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	113	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	114	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	115	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	116	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	117	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	118	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	138	0	119	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	120	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	121	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	122	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	123	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	124	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	125	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	126	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	127	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	128	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	129	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	130	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	131	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	132	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	133	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	134	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	135	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	136	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	137	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	138	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	139	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	140	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	141	1 / 6753	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	113	138	0	142	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	143	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	144	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei
0602	113	138	0	145	1 / 6753	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:

Drammen kommune org.nr. 939 214 895
Byplan avd. [illegible]
Engene 1
3008 Drammen ref. 1004

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	113	138		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
911 453 797	Engene Trafikksenter AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5	Se vedlegg			17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

for Engene Trafikksenter AS

Dato	Partenes underskrift
10.05.17	Pek H Lomsdalen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen den 10.05.17 for Engene Trafikksenter AS Per H Lomsdalen		

KARTVERK STATENS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
113	138		1-145	DRAMMEN KOMMUNE **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
15/9-17 Drammen	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

For Engen Taksasjonssenter AS

Dato	Partenes underskrift
10.05.17	PER H LOMSDALEN

STATENS KARTVERK

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER – GNR. 113 BNR. 138 I DRAMMEN

PUNKT 3 – BEGJÆRINGEN

Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
1	B	108	B
2	B	41	B
3	B	48	B
4	B	48	B
5	B	112	B
6	B	108	B
7	B	41	B
8	B	48	B
9	B	48	
10	B	118	B
11	B	108	
12	B	41	B
13	B	48	B
14	B	48	B
15	B	89	
16	B	100	B
17	B	127	
18	B	160	B
19	B	160	B
20	B	160	B
21	B	160	B
22	B	160	B
23	B	160	B
24	B	74	B
25	B	46	B
26	B	100	B

STATENS KARTVERK

Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
27	B	102	
28	B	131	B
29	B	46	B
30	B	100	B
31	B	102	B
32	B	131	B
33	B	46	B
34	B	49	B
35	B	49	B
36	B	102	B
37	B	131	
38	B	46	B
39	B	70	B
40	B	78	B
41	B	100	B
42	B	85	
43	B	109	B
44	B	80	B
45	B	64	B
46	B	93	B
47	B	70	B
48	B	67	B
49	B	49	B
50	B	109	B
51	B	80	B
52	B	77	B
53	B	93	B
54	B	98	B

Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
55	B	64	
56	B	86	B
57	B	109	B
58	B	80	B
59	B	77	B
60	B	93	B
61	B	98	B
62	B	64	B
63	B	86	B
64	B	109	B
65	B	80	B
66	B	77	B
67	B	93	B
68	B	98	B
69	B	64	B
70	B	86	B
71	B	109	B
72	B	74	B
73	B	103	
74	B	112	
75	B	103	
76	N	1	B
77	N	1	
78	N	1	
79	N	1	
80	N	1	B
81	N	1	B

STATENS KARTVERK

82	N	1	
83	N	1	B
84	N	1	B
85	N	1	
86	N	1	
87	N	1	
88	N	1	
89	N	1	
90	N	1	
91	N	1	
92	N	1	
93	N	1	
94	N	1	
95	N	1	
96	N	1	
97	N	1	
98	N	1	
99	N	1	
100	N	1	
101	N	1	
102	N	1	
103	N	1	
104	N	1	
105	N	1	
106	N	1	B
107	N	1	
108	N	1	



109	N	1	
110	N	1	
111	N	1	
112	N	1	
113	N	1	
114	N	1	
115	N	1	
116	N	1	
117	N	1	
118	N	1	B
119	N	1	B
120	N	1	
121	N	1	
122	N	1	
123	N	1	
124	N	1	
125	N	1	
126	N	1	
127	N	1	
128	N	1	
129	N	1	
130	N	1	
131	N	1	
132	N	1	
133	N	1	
134	N	1	
135	N	1	



136	N	1	B
137	N	1	
138	N	1	
139	N	1	
140	N	1	B
141	N	1	B
142	N	1	
143	N	1	
144	N	1	
145	N	1	

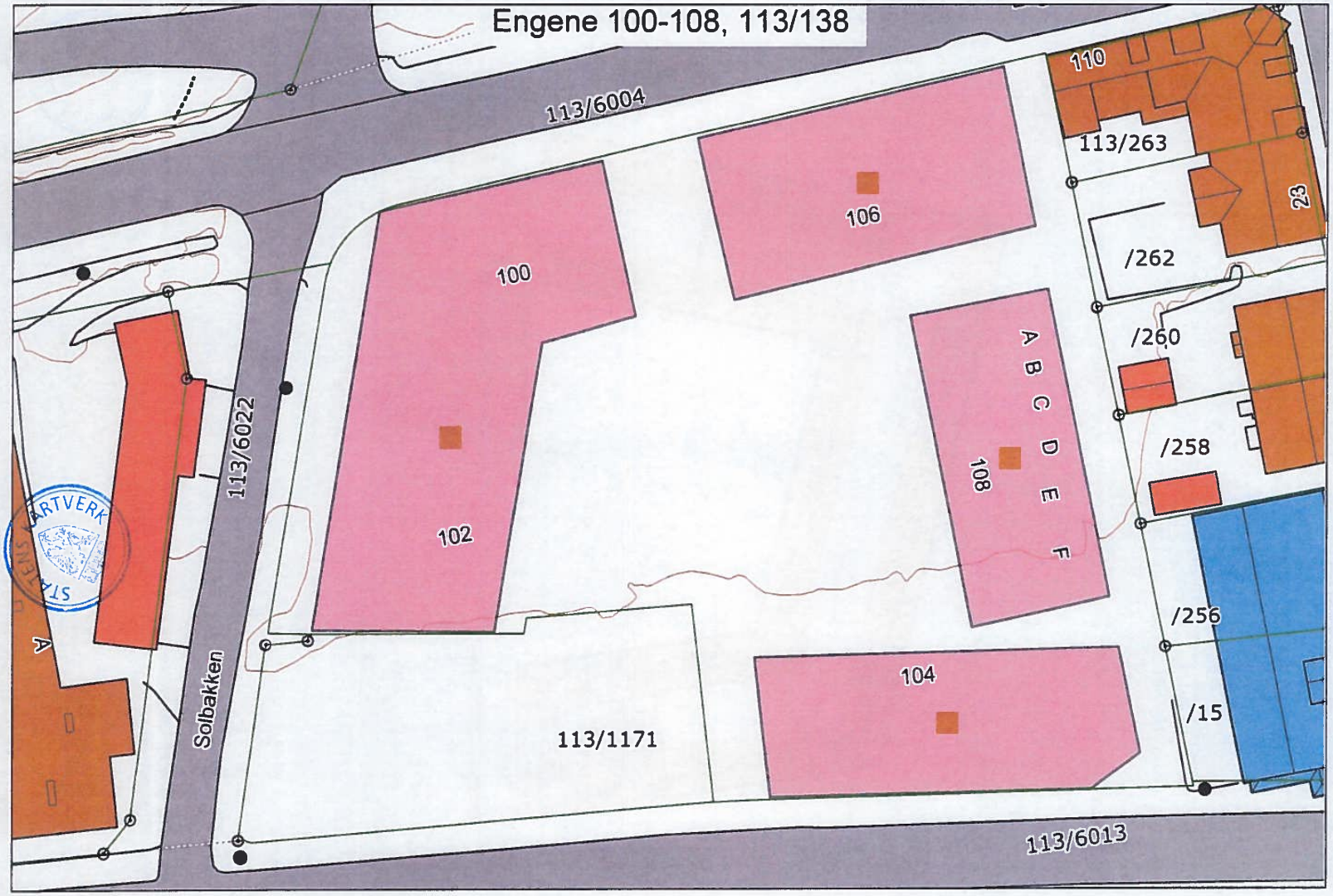
Sum tellere: 6753 = nevner: 6753

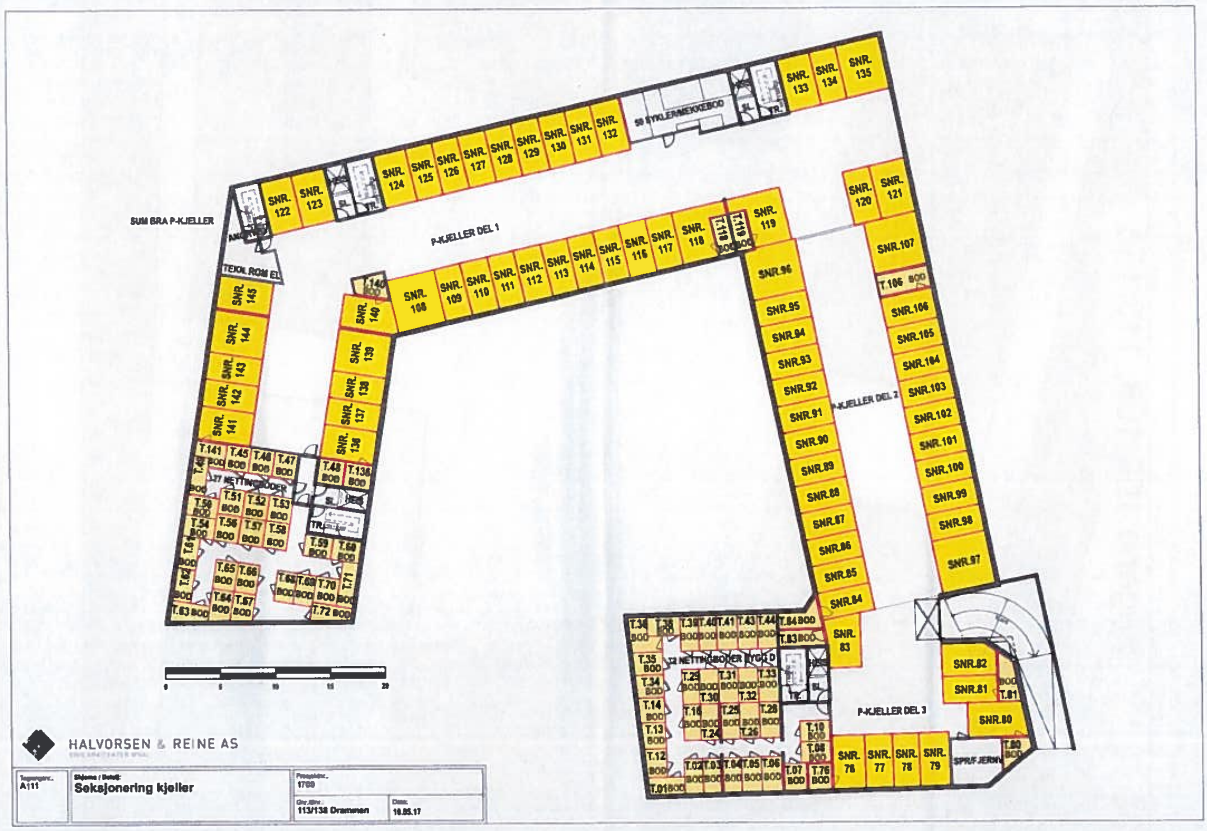
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av denne fordelingsliste

Drammen den 10. mai 2017

for Engene Trafikksenter AS

Per H Lomsdalen


Engene 100-108, 113/138
113/6004
110
113/263
23
/262
/260
/258
/256
/15
106
100
102
108
A B C D E F
104
113/1171
113/6022
Solbakken
A
113/6013
KARTVERK
STATENS



STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

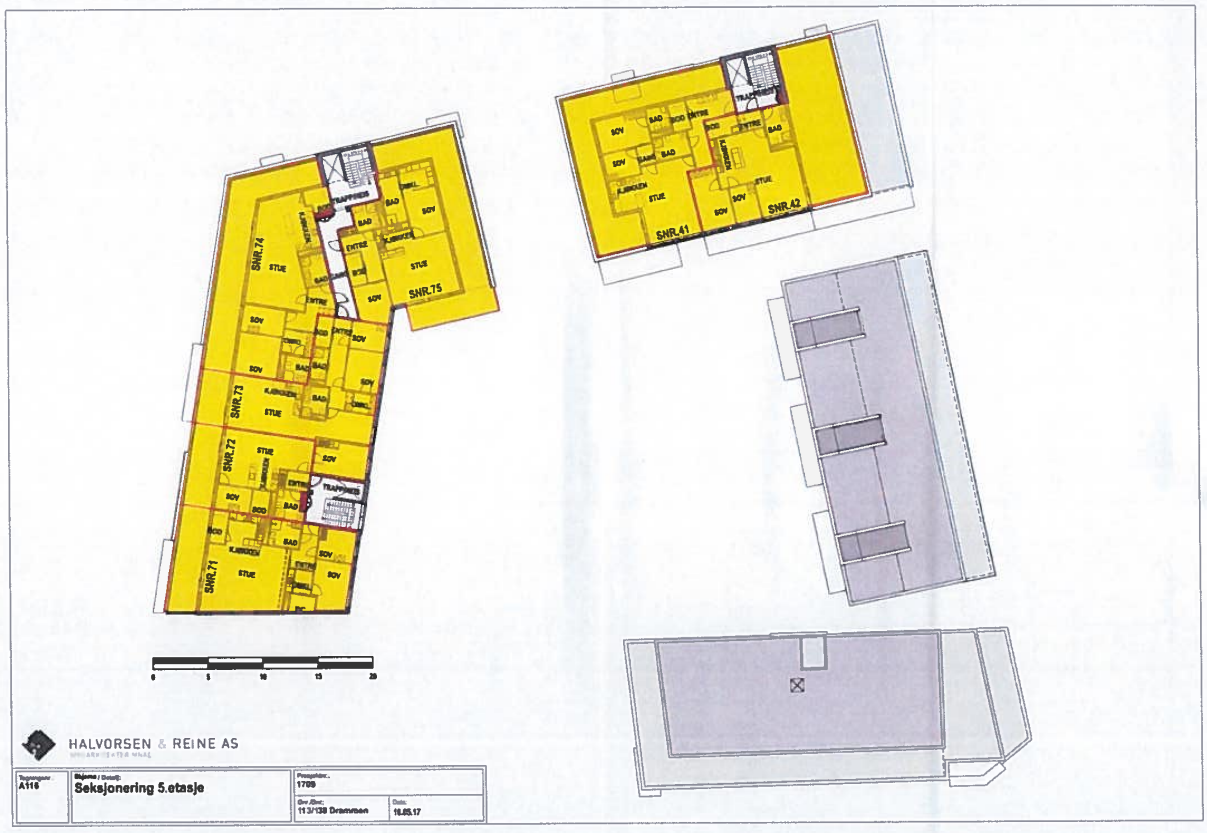

HALVORSEN & REINE AS
A113
Seksjonering 2.etasje
1769
113/138 Drammen
18.05.17
SNR.06
SNR.07
SNR.08
SNR.09
SNR.10
SNR.18
SNR.19
SNR.20
SNR.21
SNR.22
SNR.23
SNR.28
SNR.29
SNR.30
SNR.31
SNR.50
SNR.51
SNR.52
SNR.53
SNR.54
SNR.55
SNR.56



STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK



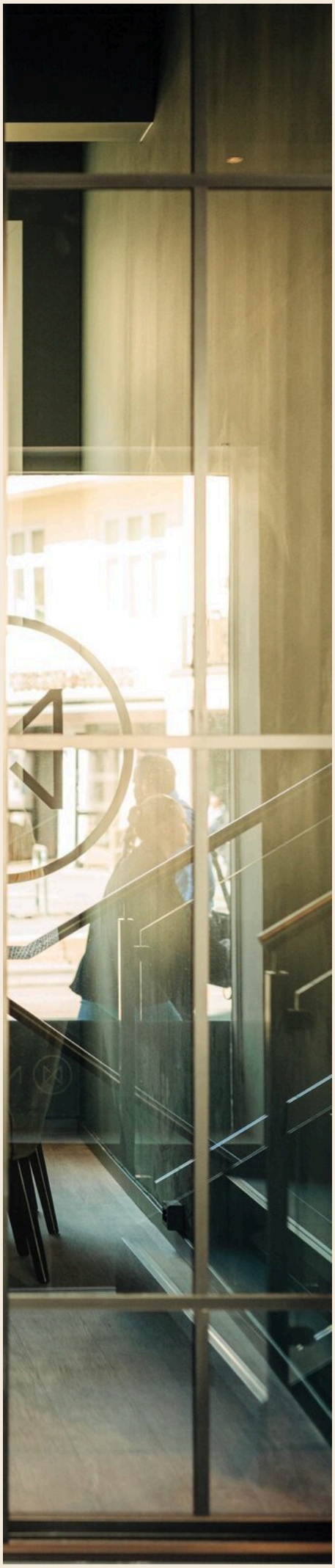
KARTVERK STATENS

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Engene 108D 3012 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 138, snr 20 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 138, snr 99 (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:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405