

Losjeplassen 8



Velkommen til

Losjeplassen 8



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2024

Svanegangen på Bragernes

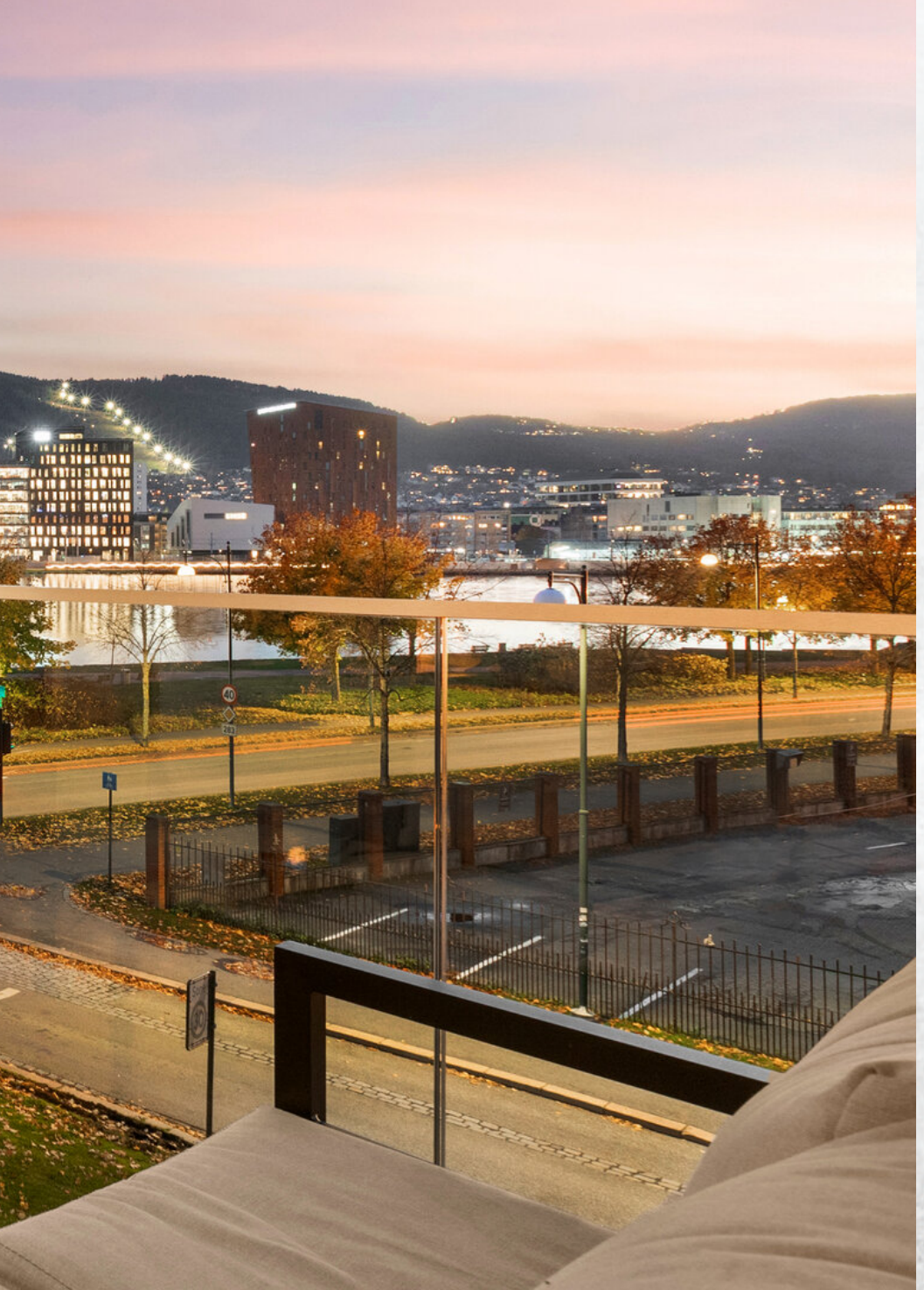
Delikat og påkostet 3-roms ved elvebredden - Høy standard - Garasje m/elbillader - 2 solrike balkonger – Nærhet til alt

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	186 390,-
Totalpris	7 176 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 487,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Losjeplassen 8! Dette er en påkostet, delikat og lys 3-roms eierleilighet som ligger i populære Svanegangen på Bragernes. Her bor du vakkert til langs elvepromenaden, med umiddelbar nærhet til offentlig transport og alt byen har å tilby. Samtidig nyter du rolige omgivelser med kort vei til marka.

Høydepunkter:

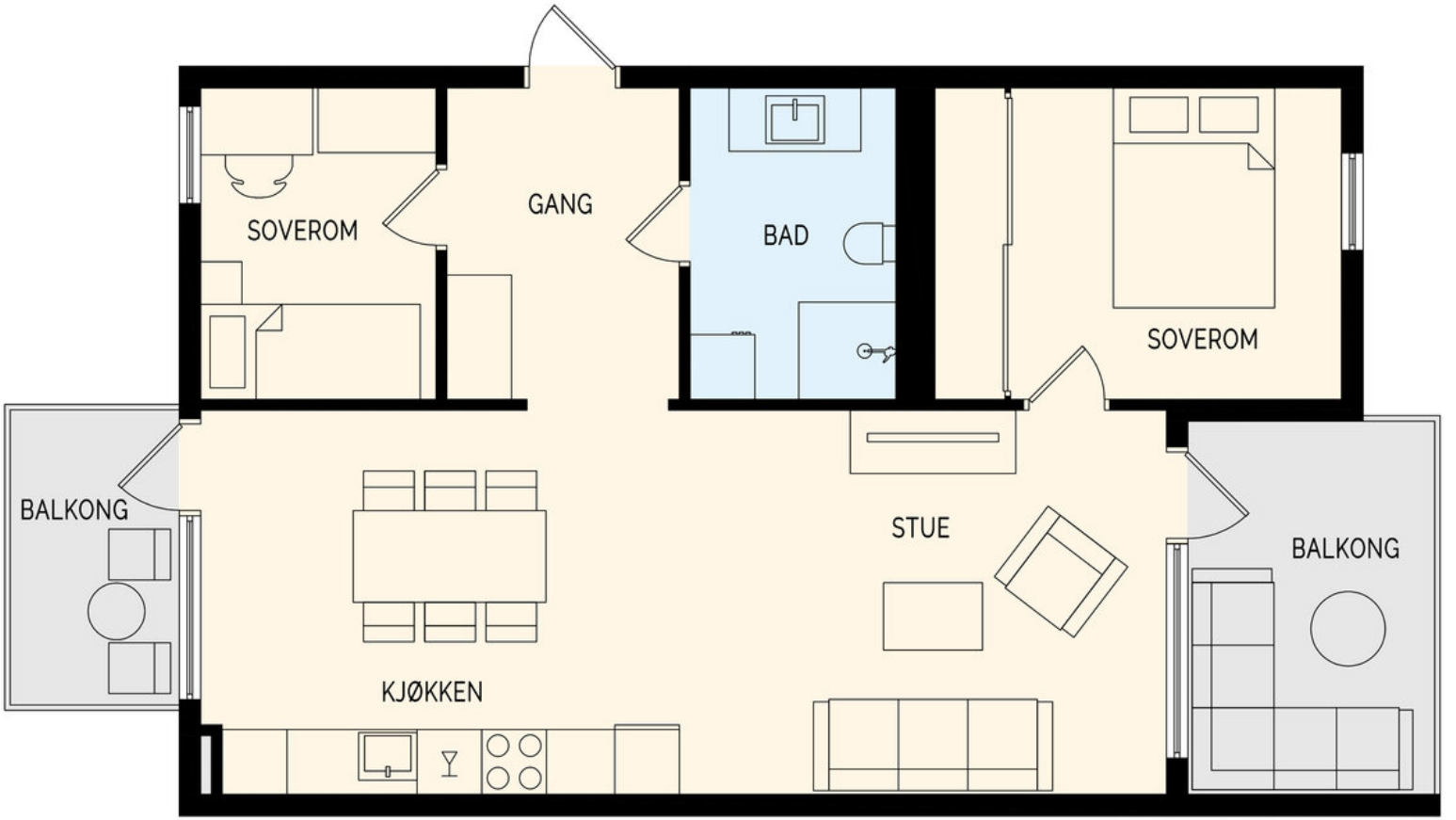
- Heis til etasjeplan
- Garasjeplass med elbil-lader
- Vannbåren gulvvarme
- Generøs takhøyde på 2,65 cm
- Gjennomgående planløsning med store vindusflater
- 2 balkonger med gode solforhold og flott elveutsikt
- Påkostet kvalitetskjøkken fra HTH med Miele hvitevarer
- Lekker flislagt entré med gulvvarme
- Utvendige screens på vinduer
- Sportsbod på 5 kvm i kjeller
- Hele 7 felles takterrasser med fantastisk utsikt og solforhold

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 12 kvm.



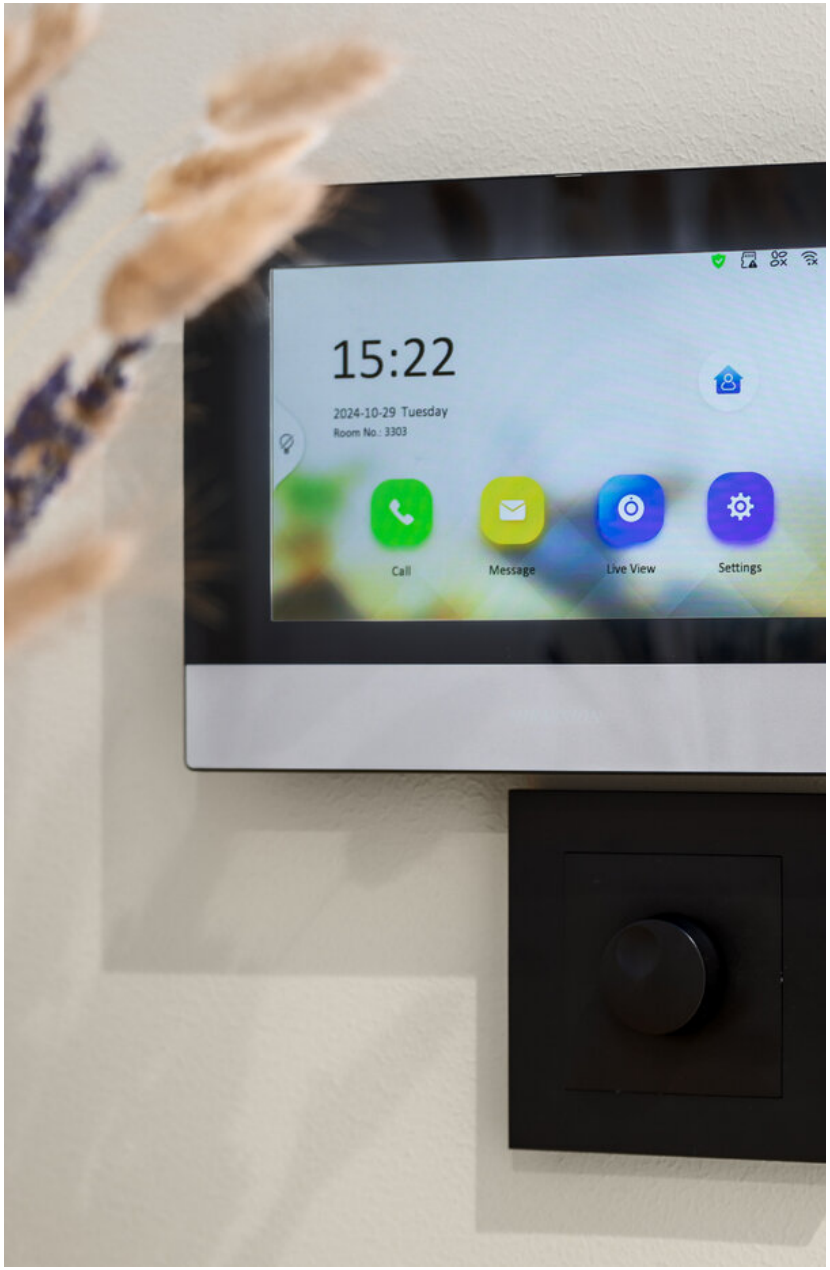
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planskisse








15:22
2024-10-29 Tuesday
Room No.: 3303
Call
Message
Live View
Settings








DBC
40
283






















AEG






1
2
3




VELKOMMEN



Informasjon

Losjeplassen 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0358/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 343, snr 42 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Ingrid Karterud
Kristina Overen Myhre

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
186 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 165 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 176 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e:
Sportsbod på ca. 5m^2

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

TBA:
Balkong på ca. 7m²
Balkong på ca. 5m²

Innhold

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

Medfølger én sportsbod på ca 5 kvm i felles kjeller (A3-H0303).
Medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Vestvendt balkong på ca 7 kvm.
Østvendt balkong på ca 5 kvm.

Standard

Entré:
Enkel adkomst til leilighetsplan via heis. Det er montert callinganlegg i entréen. Gangen er innbydende med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Gangen er romslig med god plass til å møblere med garderobeskap og kommode til oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har en lys og flott stue med slette malte vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det gjennomgående planløsning med store vindusflater som bidrar til optimale lysforhold i oppholdsrommet. Stue og kjøkken har også behagelig vannbåren varme i gulv. Verdt å nevne er at det er montert utvendige screens på alle vinduer (med unntak av gjesterom), samt innvendig plasstilpasset solskjerming på begge balkongdører.
Fra den ene delen av stuen er det adkomst til vestvendt balkong på ca 7 kvm med ettermiddags- og kveldssol og nydelig utsikt mot elva.
Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Det er naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, hvor man enkelt kan samle gjester for hyggelige sammenkomster. Fra denne delen av stuen er det adkomst til hyggelig balkong som vender inn mot atrium.

Kjøkken:
Lekkert og påkostet kjøkken med innredning fra HTH. Kjøkkenet er påkostet med blant annet click-push på ventilatorskap og skapet over ovnen, blandebatteri fra Tapwell, Røroshetta ventilator, underlimt vask og Miele hvitevarer. Benkeplaten er i slitesterk laminat samt lekre italienske 6x24 flis mellom over- og underskap. Videre har kjøkkenet godt med oppbevaringsplass i en god miks av skuffer og skap.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av gode størrelser.
Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det praktisk skyvedørsgarderobe fra HTH med softclose. Her kan du enkelt organisere gardeorben. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom, kontor eller barnerom.

Bad:
Pent og romslig bad med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, veggskap, dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Parkering

Det medfølger én fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg (Nr. 3). Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger

- Lagt 60x60 italienske fliser i gang
- Lagt italienske fliser over benkeplate på kjøkken
- Oppgardert kjøkken fra HTH (Fronter Focus Laminat i fargen sort eik/sort, med click-push på ventilatorskap og skapet over ovnen, ellers håndtakmodell Line Børstet Sort), underlimt vask i antrasit og laminat benkeplate i fargen Sandsten. Blandebatteri fra tapwell RIN285 Matt sort, Røroshetta ventilator og Miele hvitevarer.
- Utvendig screens på alle vinduer (med unntak av gjesterom)
- Innvendig plasstilpasset solskjerming på begge balkongdører og vindu på gjesterom
- Oppgradert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom til HTH sin Alu lux matt sort med softclose.
- Ekstra tetningslist på alle innerdører.
- Ekstra skaper på bad.
- Kjøpt fast garasjeplass for kr. 550 000,-.
- Kjøp av elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Sprekk i fug i våtrom. Utbedret av utbygger.
- Elbil-lader er installert på garasjeplass.
- Stedvis knirk i parkett. Utbedret av utbygger.
- Det ble før jul oppdaget forekomst av skjeggkre i enkelte leilighet samt i kjelleområdet/fellesområdet, det er p.t. ikke observert noe i vår leilighet. Styret har kontaktet forsikringsselskapet på dette og har fått en tilbakemelding fra Anticimex om anbefalinger på tiltak. Det er nå satt ut limfeller i alle leiligheter, etter analyse vil styret bli kontaktet for videre saksgang.

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:
- Leilighetsbygg over 7 etasjer samt kjeller.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.
- Støpt gulv mot grunn.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjoner.
- Fasaden kledd med fasadeplater, murverk og stående trekledning.
- Etasjeskillere i betong.
- Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom grunnet badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre borring av hull for fuktsøk. Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til høye fuktverdier, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Lampe over spisestue
- Spotter i spottskinne i stue
- Garderobeskap i entré

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 347 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 487,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 1 737,- (Felles bygningsforsikring, trappevask, gartner, strøm i fellesarealer, reparasjon og vedlikeholdskostnader, driftskostnader og digitale tjenester).
Administrasjon kr. 314,-
Felles bygningsforsikring/snøsmelting kr. 406,-
Grunnpakke TV/Internett kr. 339,- (Altibox)
Renovasjon kr. 372,-
Garasje kr. 319,-

Det opplyses om at felleskostnader vil øke med ca 3% fra 01.01.2025. Årsaken til økningen i felleskostnader er i hovedsak knyttet til renovasjon, TV/Fiber og administrasjon i henhold til informasjon fra styret.

Kommunale avgifter

Kr 6 063,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 368,-
Avløp: kr. 3 694,-

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 feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 170 216,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 446 822,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Svanegangen Sameie, orgnr. 929669274

Om sameiet

Sameiet Svangegangen ble opprettet 16.06.2022 og består av 132 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner på eiendommen.

Om sameiet:
- Sameiet består av selveierleiligheter i Svangegangen sameiet. Sameiet inneholder boliger i 4 hus. Hus A,B,C og D. Første etasje mot Nedre Strand gate/Losjeplassen inneholder også et næringslokale. I underetasjen er det garasjeanlegg.
- Det er etablert egne målere for kaldt- og varmtvann i hver leilighet. Årlig kostnad avgrenges A-konto etter forbruk.
- I et av byggene er det etablert gjesteleilighet. Denne tilhører og driftes av sameiet. Denne kan reserveres via link hos sameiet.
- Det medfølger 2 sykkelparkeringer til hver seksjon.

- Det er etablert smørebod for ski og et enkelt sykkelverksted.

Innkalling til generalforsamling med styrets årsmelding og regnskap/budsjett ligger vedlagt i prospektet.
Det oppfordres interessenter å sette seg inn i disse. Oppstart av et nytt sameie krever alltid justeringer og tilpasninger, og felleskostnadene ble justert sist pr 01.01.2024.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett for 2024 ligger vedlagt i prospektet. Felleskostnadene ble besluttet økt mellom 28%-35% fra 1.1.24 avhengig av leilighetens størrelse.
Bakgrunnen for økningen i felleskostnader fra 1.1.24:
Grunnkostnaden i budsjettet økte med 74%
Budsjettet for 2023 var for lavt på flere budsjettposter.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader vil øke med ca 3% fra 01.01.2025. Årsaken til økningen i felleskostnader er i hovedsak knyttet til renovasjon (13%), TV/Fiber (10%) og administrasjon (5%).

Styret har ikke planlagt noen større investeringer eller vedlikehold til neste år. For neste år har styret hensyntatt følgende ekstrakostnader: Fasadevask, vindusvask, innsetting av ekstra låser/vakthold, utskiftning av planter i uteområdet og vakthold. De største enkeltpostene i budsjettet (renhold, forsikring, vedlikehold heis, varmekabler ute, stell av hage etc) forventer vi holder seg på samme nivå som i 2024.

Styret har fått anbefalt å sette av kr. 5000,- per seksjon til vedlikeholdsfond i 2024. Det forventes ingen store kostnader til vedlikehold mens man fortsatt er under garantiperioden, men styret ønsker å bygge opp en buffer for å sikre at sameiet har en robust økonomi til å gjennomføre vedlikehold i tiden fremover.

Sameiet har hatt betydelige kostnader til snøsmelteanlegg og varme i fellesarealer. Styret er innstilt på å benytte snøsmelteanlegget denne vinteren, så fremt ikke prisene kommer opp mot samme nivå som i 2022. Dette kan være en usikker utgiftspost.

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 17 559, og for 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 842,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91534128

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 798 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er svært pent opparbeidet med grøntarealer og flere sittebenker, samt pergola. Videre er fellesarealene pent anlagt med diverse trær og beplantning. Her kan man nyte gode solforhold i rolige og lune omgivelser. Lekeområdene byr på variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper. Det er flere flotte takterrasser på leilighetsbyggene, hvor du kan nyte fantastisk utsikt og sol. Det er i tillegg etablert gjesteleilighet til bruk for sameiets gjester som kan reserveres via link hos sameiet. Sameiet har også etablert smørebod for ski og et enkelt sykkelverksted, samt felles sykkelparkering. Adkomst til parkeringskjeller og internveier er asfaltert.

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

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en flott beliggenhet i populære Svanegangen på Bragernes!

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Bragernes med gangavstand til sentrum og et rikt utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til flott bypark og ca. 5 minutters spasertur til Bragernes Torg med et rikt utvalg av servicetilbud og alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som restauranter, uteliv, kino, Magasinet kjøpesenter, Torget Vest kjøpesenter, diverse kles - og skoforretninger og mye mer. CC senter ligger også få minutter fra boligen og byr på alt man trenger i hverdagen som treningssenter, apotek, vinmonopol, Meny, Mestergrønn, Volvat og mange andre spennende butikker.

Brakerøya er i stor utvikling med topp moderne sykehus under oppføring som ferdigstilles ila 2025. Med det nye sykehuset vil det komme ny Brakerøya togstasjon med svært god kommunikasjon retning Oslo og Kongsberg. Beliggenheten er idag også svært pendlervennlig med ca. 12-16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo.

Urbane Union Brygge ligger en hyggelig gåtur unna leiligheten. Som et av landets

største transformasjonsprosjekter, har papirbredden blitt forvandlet til et moderne og populært område hvor man finner et bredt servicetilbud, herunder moderne bibliotek, Moov treningssenter, restauranter, kafèer og Universitetet Sørøst Norge.

Leilighetens beliggenhet har også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Populære Spiralen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finnes hyggelig kafé og fantastiske turmuligheter sommer som vinter. Videre kan man benytte seg av flotte lysløyper for langrenn og sykkel inn mot Finnemarka.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 1 min gange til nærmeste busstopp "Losjeplassen" med totalt 10 ulike linjer. Ca. 13 min gange til Brakerøya stasjon og Drammen stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon - ca 30 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i Drammen kommune. Nærmeste barnehager er Bragernes Strand barnehage, Brannposten barnehage og Parktunet barnehage som alle ligger i gangavstand til leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Nærmeste skoler i gangavstand til leiligheten er Bragernes skole (1-7kl.), Heltberg barne- og ungdomsskole (1-10kl.) og Børresen skole (8-10kl.)

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Ca. 17 min gange til Drammen videregående skole. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 27.01.2023.

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.

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 Kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende adkomstvei og kombinert bebyggelse.

Eiendommen er regulert under Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 datert 21.05.2019 med reguleringsformål til andre sikringssoner, annen veigrunn-grøntareal, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, flomfare, fortau, frisikt, gang-sykkelvei, gatetun, kombinert bebyggelse og anleggsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, torg, uteoppholdsreal og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Relaterte planer til eiendommen:
- Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-nokken (24.06.1997).

Det opplyses om at det foreligger planforslag for nabotomten (Losjeplassen/Aass Bryggeri). Planforslaget åpner opp for et bygg mot Losjeplassen med varierende byggehøyder fra 12 meter til 23 meter. Første etasje mot gateplan skal ha publikumsrettet under bygget og bygningen skal benyttes til industri med tilhørende arealer, kontorer, bevertning, forretning, treningssenter og tjenesteyting og kulturhus/aktivitetssenter.
Kontakt megler for mer informasjon.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/343/42:
10.01.1956 - Dokumentnr: 95 - Erklæring/avtale
ang. riving av lagerbygnig når bygningsmyndighetene
forlanger det.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1986 - Dokumentnr: 12035 - Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1989 - Dokumentnr: 13062 - Erklæring/avtale
Rett til vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunn m.v.
disp kan ikke gis uten samtykke fra ingeniørvesenet, energiverket eller televerket.
Drammen ommålervesen har rett til å ha polygonpunkt.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1990 - Dokumentnr: 1861 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 103m2.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1990 - Dokumentnr: 1862 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 165m2.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1997 - Dokumentnr: 2832 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om div. el.ledninger og telefonledninger, såvel luftledninger som jordkabel.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Ledningen må ikke overbygges
Drammen kommune har rett til å ha polygonpunkt på arealet.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett
Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2022 - Dokumentnr: 607559 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:649
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:739
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2022 - Dokumentnr: 607620 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:649
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:739
Bestemmelse om vedlikehold
Når gnr. 113 bnr. 343 er seksjonert skal erklæringen kun hefte i snr. 134
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2022 - Dokumentnr: 607651 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:649
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2022 - Dokumentnr: 607716 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:739
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2022 - Dokumentnr: 611467 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:649
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2022 - Dokumentnr: 649684 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/13373

28.06.2022 - Dokumentnr: 700277 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343 Snr:134

Bruksrett til parkeringsplass

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 64 710,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 953,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 146 064,- 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. 3 500,-.

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 19. mars 2025

Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Losjeplassen 8

Tilstandsrapport

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 343, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 Rapportdato: 01.11.2024 Oppdragsnr.: 22134-1115 Referansenummer: GQ1333

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset tilgjengelige 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 brukendringer, 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.

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leilighetsbygg over 7 etasjer samt kjeller.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.
- Støpt gulv mot grunn.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjoner.
- Fasaden kledd med fasadeplater, murverk og stående trekledning.
- Etasjeskillere i betong.
- Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget).

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.
- Elektriske varmekabler i bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Parkering og oppbevaring:
- Egen parkeringsplass med el-bil lader, plass nr 3.
- Sportsbod i felles garasjekjeller på ca. 5m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

Leiligheten har to balkonger:
Balkong 1, vestvendt med utgang fra stue på ca. 7m².
Balkongen er konstruert med betong- og metallkonstruksjoner med glassrekkverk.

Balkong 2, østvendt med utgang fra kjøkken på ca. 5m².
Balkongen er konstruert med betong- og metallkonstruksjoner med metallrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis på bad og entré. 1-stavs parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Stålplater på bad. Malt betong i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

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

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Blandebatteri fra 2022.
- Vegghengt speil.
- To veggmonterte skap fra 2022.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Nedfelt oppvaskkum.
- Flissatt over kjøkkenbenk fra 2024.
- Blandebatteri fra 2022.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med aggregat plassert i himlingen i entréen.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i badet og forsyner varme til entré, stue og kjøkken.

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

Brannvarslingssystem med sprinkleranlegg er installert i øvrige rom. Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

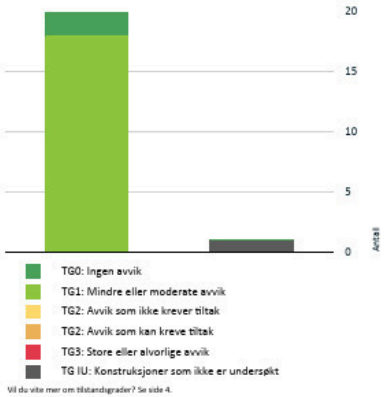
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to balkonger:

Balkong 1, vestvendt med utgang fra stue på ca. 7m².
Balkongen er konstruert med betong- og metallkonstruksjoner med glassrekkverk.

Balkong 2, østvendt med utgang fra kjøkken på ca. 5m².
Balkongen er konstruert med betong- og metallkonstruksjoner med metallrekkverk.

Begge balkongene er tekket med terrassebord og har tilfredstillende rekkverkshøyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad og entré. 1-stavs parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Stålplater på bad. Malt betong i øvrige rom

Takhøyde på 2,65m.

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

Etasjeskiller består av betongdekke.

Tilstandsrapport

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt dokumentasjon på teknisk godkjenning og oppbygging av bad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av stålplater.
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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm 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.

Eier har opplyst at en liten del av flisen i dusjsonen er løs.
Utbygger vil utbedre dette, og kostnaden dekkes av dem.

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Blandebatteri fra 2022.
- Veghengt speil.
- To veggmonterte skap fra 2022.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til høye fuktverdier, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Nedfelt oppvaskkum.
- Flissatt over kjøkkenbenk fra 2024.
- Blandebatteri fra 2022.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på overflatene.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i bad.
Disse rørene er fra byggeåret, har en lav alder, og dermed minimal risiko for skader eller lekkasjer.
I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Merkingen er vurdert som tilfredsstillende, og det er ikke registrert noen visuelle avvik på det sanitære anlegget.



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med aggregat plassert i himlingen i entréen.
Systemet sikrer kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Ingen synlige skader eller avvik er observert på anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i badet og forsyner varme til entré, stue og kjøkken.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Det er imidlertid ingen merkning og dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nybygg fra 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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 foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra byggeåret.





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Brannvarslingssystem med sprinkleranlegg er installert i øvrige rom.
Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

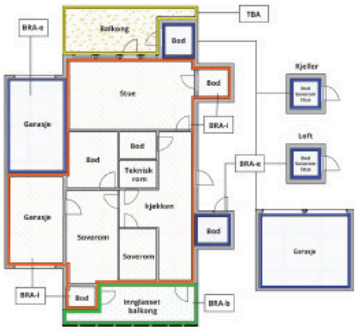
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	65	5		70	12
SUM	**65**	**5**			**12**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Entré	Sportsbod	

Kommentar

BRA-e:
Sportsbod på ca. 5m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

TBA:
Balkong på ca. 7m²
Balkong på ca. 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Ingrid Karterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	343		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Losjeplassen 8

Hjemmelshaver
Karterud Ingrid Borge, Myhre Kristina Overen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket vestvendt plassering i 3. etasje med to balkonger, én mot vest med ettermiddagssol og én mot øst med formiddagssol.
Gangavstand til Bragernes torg, togstasjon og elvepromenaden gir en praktisk beliggenhet med nærhet til både byliv og natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Fellestomt på 5 799m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 390 000	2022

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring på EL-anlegg			Gjennomgått		Nei
Sintef teknisk godkjenning			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Losjeplassen 8, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 343
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GQ1333

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Drammen
Oppdragsnr.	10-0358/24
Selger 1 navn	Kristina Overen Myhre
Selger 2 navn	Ingrid Karterud
Gateadresse	Losjeplassen 8
Poststed	DRAMMEN
Postnr	3015

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn:

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalenr.: 91534128

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekk i fug. Utbedres av utbygger.

Document reference: 10-0358/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: El-biliader installert på garasjeplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0358/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble før jul oppdaget forekomst av skjeggkre i enkelte leilighet samt i kjellerområdet/fellesområdet, det er p.t. ikke observert noe i vår leilighet. Styret har kontaktet forsikringsselskapet på dette og har fått en tilbakemelding fra Anticimex om anbefalinger på tiltak. Det er nå satt ut limfeller i alle leiligheter, etter analyse vil styret bli kontaktet for videre saksgang.

Document reference: 10-0358/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0358/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Overen Myhre	926005c5eddc83dc34d27a011a353b7f65d7ce7d	23.01.2025 09:38:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Karterud	b940ca5a9339ddd7c711484ddf90d7bc0782cb90	23.01.2025 17:37:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0358/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

V E D T E K T E R

F O R

SVANEGANGEN SAMEIE
(Med forbehold om endringen frem til etablering av Sameiet)
org. nr. (under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Svanegangen Sameie, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr. 343 i Drammen kommune.

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, areal på svalganger og private uteareraler. Balkonger/verandaer inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eierbrøkene er fastsatt ut fra BRA-arealet av den enkelte bruksenhets hoveddel, med unntak av terrasser/balkonger/verandaer og annet privat uteareal.

Alle boligseksjoner som er solgt med parkeringsrett, har tinglyst bruksrett eller leierett til parkeringsplass i næringsseksjon parkering, snr. 134.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 113, bnr. 343 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ved korttidsutleie skal utleie meldes til styret senest 3 dager før utleie.

(5) I alle utleieforhold, også korttidsutleie, plikter seksjonseier å gjøre leietakeren kjent med ordensreglene for sameiet. Seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for mislighold og økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(6) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) 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.

(6) På private balkonger, i sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles uteareraler, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

(7) Gjesterommet inngår i sameiets fellesareal og eies av seksjonseierne i fellesskap. Bruk av gjesterom reguleres av ordensreglene som er fastsatt av årsmøtet. Utleie administreres av styret i sameiet, eller den de setter til administrasjon, og styret skal se til at alle beboere/seksjonseiere har lik tilgang til å benytte dette gjesterommet. Døgnpris/vederlag fastsettes av styret i sameiet.

(8) Unødig lukt i forbindelse med matlaging skal unngås så langt det er mulig, men på takterrasser vil det kunne merkes lukt ved matlaging i næringslokalene i 1. etasje på grunn av avtrekk over tak.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det er felles infrastruktur for ladning av el-bil. En seksjonseier kan etter avtale med eier av næringsseksjon parkering (snr 134) anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som eier av snr 134 anviser. Det er et krav at ladepunktet er tilpasset eksisterende infrastruktur for ladning. Det kan bare nektes samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm ved bruk dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at eier av næringsseksjon parkering (snr 134) pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling fremgår av punkt (3) og (4) under, eller disse vedtektene for øvrig. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punkt 4.

(3) Særskilt fordeling av felleskostnader:

(a) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene;
- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i boligdelen
- kostnader til drift og vedlikehold av heis
- Vedlikehold/drift av felles adkomstarealer til boligdelen, felles takterrasser og oppganger
- Fasade over grunn som kun tilhører boligdel
- Renhold av fellesareal i boligdelen inkl utvendig vask av vinduer uten tilkomst
- Strøm i fellesareal i boligdelen og atrium
- Stell av felles grøntarealer
- Snømåking og strøing på sameiets eiendom
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til boligseksjonene

(b) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon 1. etg (snr 133);
- Fasade over grunn som kun tilhører næringsdelen i 1. etg.
- kostnader til drift og vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art
- Uteområde i forbindelse med næringsseksjonen
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til næringsseksjonen

(c) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon parkering (snr 134);
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegget, herunder også kjøreport og nedkjøringsrampe til garasjeanlegget
- Renhold, drift og vedlikehold av innvendige vegger, kjørebane og område for parkeringsplassene i garasjeanlegget
- Felles merking o.l. av parkeringsplasser
- Den del av forsikringspremien som gjelder snr 134
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til parkeringsanlegget

(d) Følgende kostnader fordeles likt på alle boligseksjonene:
- TV og Bredbånd
- Renovasjon

(e) Følgende kostnader fordeles likt på alle seksjonene (bolig og næring):
- Administrasjon av sameiet, forretningsførsel

(f) Følgende kostnader fordeles forholdsmessig iht. brøk på alle boligseksjonene og næringsdelen i 1. etg (snr 133) (næringsseksjon parkering skal ikke belastes):
- Kostnader til drift og vedlikehold av snøsmelteanlegg
- Den del av forsikringspremien som ikke gjelder snr 134

(4) Kostnader til fjernvarme kreves inn akonto og avregnes årlig. Styret får fullmakt til å innhente og overføre målerdata som er nødvendig for å foreta avregninger av forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

4-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Slik adgang skal også gis hvis det er nødvendig i forbindelse med tilsyn eller vedlikehold av heis. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Årsmøtet

7-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

7-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7-2 (1).

7-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuell årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.
-

7-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 eller 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at 1 styremedlem representerer næringsseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

8-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av *2 styremedlemmer* i fellesskap.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Rettighet for naboeiendom – gnr. 113 bnr. 649 og 739

(1) Sameiets naboeiendommer gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har i felleskap en vederlagsfri utbyggingsrett til bygging av parkeringskjeller under bakken (anleggseiendom) på en avgrenset del av sameiets eiendom iht. tinglyst erklæring og avtale av 13.05.2022 (Parkeringskjelleren) samt tinglyst rett til rett til kjørbar adkomst til Parkeringskjelleren gjennom parkeringskjelleren på gnr. 113 bnr. 343 (næringsseksjon parkering, snr. 134).

(2) Seksjonseierne/sameiet har ikke eiendomsrett til Parkeringskjelleren og har heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av overføringen av hjemmelen til Parkeringskjelleren til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(3) Seksjonseierne/sameiet må undertegne på alle nødvendig dokumenter i forbindelse med byggingen av Parkeringskjelleren, herunder alle fradelingsdokumenter for opprettelse av denne eiendommen (Parkeringskjelleren) i matrikkelen og etterfølgende skjøtet/hjemmelsdokument i forbindelse med at hjemmelen til denne eiendommen overføres til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(4) Dersom det er nødvendig med et formelt årsmøtevedtak i sakens anledning, skal det avholdes og vedtak fattes i samsvar med denne bestemmelsen i vedtektene.

(5) Det er styret i sameiet som skal undertegne på dokumentene på vegne av alle seksjonseierne. Det henvises til tinglysingsloven § 13, 6. ledd, for tinglysing av

dokumenter som gjelder felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie og til eierseksjonsloven § 60, 1. ledd, 1. og 2 punktum som lyder slik:

«Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.»

(6) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å benytte den aktuelle delen av fellesarealet på eiendommen i forbindelse med bygging av Parkeringskjelleren. Det følger av avtalen med eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 at anleggsperioden som legger beslag på dette arealet skal være så kort som mulig og at uteområdet til sameiet raskest mulig skal tilbakeføres/reetableres.

(7) Seksjonseierne/sameiet er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for Parkeringskjelleren vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(8) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å etablere gjennomkjøringsåpning ved fysiske på tiltak i kjellerveggen (sameiets eiendom) fra næringsseksjon parkering (snr. 134) inn til sin parkeringskjeller (Parkeringskjelleren). Dersom dette ikke er mulig, tillates etter nærmere avtale at tekniske innretninger til kjøreporten for gjennomkjøring plasser på veggen eller taket i parkeringskjelleren til gnr. 113 bnr. 343. Sameiet/seksjonseierne kan i denne forbindelse ikke fremme innsigelser eller kreve noen form for økonomisk kompensasjon som følge av støy, støv og andre ulemper så lenge arbeidene med etableringen av gjennomkjøringsåpningen varer.

(9) Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) kan ikke endres uten samtykke fra eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 10) skal gjelde til Parkeringskjelleren er ferdig utbygd og hjemmelen er overført til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Fra og med dette tidspunkt kan nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) slettes.



HUSORDENSREGLER FOR SVANEGANGEN SAMEIE

Vedtatt ved årsmøte 2023

Versjon 2, revidert: 29.05.2024

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

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

2. **Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall**
   Alt avfall skal være pakket som anvist av RfD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen) og kastes i riktig beholder. Større mengder avfall (for eksempel søppelsekker og pappesker) må leveres av den enkelte på gjenvinningsstasjonen.
   Avfall får ikke hensettes utenfor egen inngangsdør i ganger eller på svalganger, heller ikke midlertidig. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å sette fra seg avfall ved avfallsbeholderne.

   Se rfd.no for detaljer og retningslinjer.

3. **Fellesarealer**
   På private balkonger, i sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles uteområder, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

   Det er ikke anledning til å hensette eller henge opp bilder/kunst eller oppbevare andre gjenstander som f.eks. sko eller planter i i innvendige oppganger og fellesområder.
   Her blir fremkommeligheten lett hindret og det er viktig å holde rømningsveier åpne og ha mulighet for rengjøring.
   I utvendige svalganger kan det pyntes utenfor dører så lenge det ikke hindrer fremkommelighet eller medfører brannfare. Det er heller ikke her lov å hensette sko og andre ting som kan være til sjenanse for naboer.

   Vis hensyn ved plassering av barnevogner etc. Det er viktig at alle rømningsveier holdes åpne til enhver tid. Sykler (inkludert sparkesykler) skal plasseres i sykkelparkering. Hvis noen ønsker å sette opp oppslag skal sameiets facebook-gruppe benyttes til dette.

   Merking av postkasser må skje ensartet. Styret oppfordrer til å bestille via posten.no for å sikre dette.

   Alle beboere er velkommen til å benytte takterrassene- det er et hyggelig sted å ta med besøk. Varsle gjerne på sameiets facebook-gruppe hvis dere er flere (det er ingen reservasjon, takterrassene er for alle). Vis hensyn og følg regler for nattero i sameiet.

4. **Balkonger/terrasser/svalganger**
   Det må ikke settes, lagres eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser/svalganger som kan være til sjenanse eller som kan oppfattes som en fasadeendring på bygningen. Maling av vegger og tak på balkonger/terrasser/svalganger er ikke tillatt.

   Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

   Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

   Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

   Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av rekkverket. Dette begrunnes både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Vis hensyn til beboere under deg når du vanner planter eller vasker balkong- overflødig vann renner ned til balkongen/terrassen under deg, og skal derfor unngås.

   Snø kan ikke kastes fra balkonger, terrasser og svalganger.

5. **Regler for solskjerming**
   Følgende løsninger er godkjent for fastmontert solskjerming:

   - Pergolino («markise med bein»)
   - Screen foran vinduer/terrassedør.

   Farger på duk/rammeverk:
   Profiler: RAL 7021
   Duk: Protect Plus Water 82 114

   Det må søkes til styret dersom det sees behov for montering av alternative løsninger for solskjerming.

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 bør 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
   - Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på sameiets uteområder.
   - 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. Vi har systemnøkler i sameiet som går til flere låser, det er viktig at disse ikke lånes ut til uvedkommende. Ønskes flere nøkler skal dette bestilles av seksjonseier via styret. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

9. **Henvendelser til styret**
   Alle saker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig på mail til styret@svanegangen.no

10. **Parkering**
    Parkering skal kun skje på tildelt plass i parkeringskjeller. Parkering uten tillatelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Det samme gjelder parkering på sameiets uteområde der parkering er forbudt.

11. **Gjesteleilighet**
    Booking av gjesteleilighet gjøres via https://romis.no/booking-c/svanegangen.
    Priser og avtaledokument oversendes ved booking eller opplyses på forespørsel.

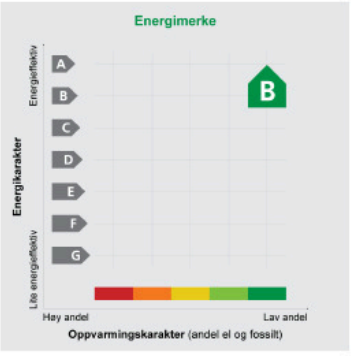
For øvrig henvises det til sameiets vedtekter.

Styret
Svanegangen Sameie

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Losjeplassen 8
Postnr	3015
Sted	Drammen
Leilighetsnr.	
Gnr.	113
Bnr.	343
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1397632
Dato	18.05.2022



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Hallholt

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

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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.

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.

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

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:	2022	
BRA:	64,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.05.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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 svaren@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: Losjeplassen 8
Postnr/Sted: 3015 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 18.05.2022 09:17:27
Energimerkenummer: A2022-1397632
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 113
Bnr: 343
Seksjonsnr: 42
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3005
Gnr.	113
Bnr.	343
Snr.	42
Fnr.	
Gateadresse	Losjeplassen 8
Postnummer	3015
Poststed	Drammen
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet A3-H0303
Dato fil opprettet	16.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	102,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.05.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
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	0,12
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	0,880
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

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	16.5.2022
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	6,017
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	25,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,6
Varmtvann	29,8
Vifter	8,4
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6641 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	2741 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3901 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Svanegangen Sameie

Dato og sted

Dato: Tirsdag 07.05.2024 kl. 20:00
Sted: Digitalt

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Karoline Lyngstad Skjerve velges som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styremedlem Hilde Jellum Hansen velges som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

Forslag til vedtak: Arnold Schytte Blix velges for å undertegne protokollen (sammen med møteleder).

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr -17 559,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 230 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Solskjerming av balkonger for seksjoner i 4. etg. med fasade mot Drammenselven

Innstilling til vedtak på årsmøtet, meldt inn av Brede Gundersen.

Screen fra underside balkong 5. etg, som kan trekkes ned og skjerme hele forside balkong 4. etg., for seksjoner mot Drammenselva (Nedre Strandgate) foreslås som et alternativ til styrets godkjente løsninger til solskjerming. Innstillingen er i henhold til anbefaling fra Solskjermings-komiteen.

Begrunnelse til anbefaling er at nevnte seksjoner har et større solinnslipp en øvrige seksjoner i sameiet.

Generelle regler for solskjerming endres ikke.

Se vedlagt innsendt sak for mer detaljer.

Forslag til vedtak: Det vedtas at generelle regler for solskjerming utarbeidet av styret og arkitekt for sameiet skal gjelde for alle seksjoner, med unntak av seksjoner i 4. etg. mot Nedre Strandgate hvor det godkjennes screen som trekkes ned fra balkong i 5. etg. Screenen vil dekke hele forside av balkong som vist i vedlagte illustrasjon.

Styrets innstilling: Styret støtter solskjermingsgruppas vurdering av at det ikke er behov for endret regelverk.

Imidlertid kan ikke styret støtte forlaget som innebærer annen praksis for beboere i 4. etasje, mot Drammenselva enn for resten. Styret har brukt betydelig tid på å sette seg inn i behov og foreslåtte løsninger og er fortsatt av den oppfatning at tidligere godkjente løsninger bør dekke behov for solskjerming samtidig som Svanegangens arkitektoniske uttrykk bevares.

Styrets innstilling er derfor at innmeldt forslag ikke godkjennes av årsmøtet.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Fire styremedlem for 2 år

Bent Johannessen ønsker ikke å bli gjenvalgt som styremedlem.

Henning Hansen, Hilde Jellum Hansen og Hege Villars ønsker å stille til gjenvalg som styremedlemmer for ytterligere 2 år.

Styrets innstilling: Valkomitéen/styrets innstilling er at seksjonseier Runar Bye stemmes inn til vervet styremedlem for 2 år. Runar har erfaring fra diverse styreverv og har vist engasjement for styrets arbeid i Svanegangen sameie.

Videre er styrets innstilling er at Henning Hansen, Hilde Jellum Hansen og Hege Villars blir gjenvalgt til ytterligere 2 år som styremedlemmer. Med dette får styret en god balanse mellom nye og erfarne styreverv når styreleder fratrer sitt verv i 2025.

6.2 To varamedlemmer for 1 år

Vidar Dyve har vært varamedlem i styret i svanegangen siden årsmøte i 2023. Han har bistått styret i HMS-arbeid knyttet til brann og sikkerhet, og har vært en stor ressurs for styret.

Kjell Klevan har vist interesse og engasjement for dugnadsarbeid i Svanegangen.

Styrets innstilling: Styrets/valgkomitéens innstilling er at Vidar Dyve velges inn til ytterligere ett år som varamedlem.

Videre er styrets/valgkomitéens innstilling at Kjell Klevan velges inn som varamedlem.

6.3 Valgkomité

Styret ble valgt inn som valgkomité ved årsmøte i 2023.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret beholder posisjonen som valgkomité.

Med vennlig hilsen for styret

09.03.2024

Karoline Skjerve

Styrets årsmelding 2023 for Svanegangen Sameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Svanegangen Sameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 929669274. Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Karoline Skjerve
Styremedlem, Bent Johannessen
Styremedlem, Hege Villars
Styremedlem, Henning Sten Hansen
Styremedlem, Hilde Jellum Hansen
Varamedlem, Kåre Paul Oskar Sivertsen
Varamedlem, Vidar Dyve

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved frafall.

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 9 styremøter og behandlet og protokollert 36 saker, i tillegg til problemstillinger håndtert innad i styret via e-post. Flere av sakene har blitt behandlet og/eller fulgt opp over flere styremøter.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Svanegangen Sameie. Dette inkluderer bl.a. kommunikasjon angående portalen for styrets arbeid, som benyttes til kommunikasjon med seksjonseiere, oversikt over regnskap/fakturaer, styremøter og skriving av protokoller, seksjonseiere, årsmøter med mer.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Svanegangen sameie er nyetablert, og styret har ikke sett behov for å opprette saker på vedlikehold. Imidlertid har styret brukt tid på andre saker, viktig for drift og trivsel i Svanegangen sameie.

Av saker og faste arbeidsoppgaver som har vært jobbet med kan nevnes:

- Utfordringer med avfallshåndtering, med periodevis daglig manuell håndtering grunnet tette avfallssjakter. Styret har gjennom hele året fulgt opp med utbygger og leverandør av låser på avfallsbeholderne. Styret har kommunisert til seksjonseiere og beboere via styremail og Svanegangens facebookside. Pga. store utfordringer med låsene i høst/vinter rykket styret ut ved fastlåste nøkler til beboere ved flere anledninger.
- Møter med forretningsfører, utbygger og leverandører.
- Reforhandling av eksisterende avtaler og innhenting av tilbud fra eksterne

tilbydere. Her har styret særlig hatt søkelys på å redusere kostnadene på forsikring og rengjøring. Vi har gjennom våre forhandlinger oppnådd betydelige besparelser.
- Følge opp skadedyrsaker og inngåelse av avtale med skadedyrkontrollør (Pelias).
- Inngåelse av andre nye avtaler: Serviceavtale på fjernvarme, sprinkleranlegg og VVS, serviceavtale med Viken lås og sikkerhet, avtale på vakthold i forbindelse med sjenerende festbråk, avtale på brøyting og strøing og avtale på fasade- og vindusvask i forbindelse med vårrengjøring.
- Overvåking av snøsmelteanlegg, inkludert oppfølging med leverandør i forbindelse med utbedring.
- Fjerning av stålrammer på parsellhager utenfor L18, etter dialog og avtale med eiere.
- Kontinuerlig HMS-arbeid (se eget punkt om HMS).
- Håndtering av bookinger, innkjøp av forbruksmateriell og avtaling av vask av gjesteleiligheten, en del av Svanegangens fellesareal.
- Innkjøp av felles redskaper til sameiet, for bruk til dugnadsarbeid på fellesområder.
- Innkjøp og organisering av møbler til takterrasser.
- Innkjøp av skilt til gangsti og lekeplass for å ivareta sikkerhet og unødig bilferdsel i sameiet. Styret besluttet å sette opp skilt med innkjøring forbudt ved L4 etter gjentakende nedkjøring av utelys.
- Behandling av alternativt forslag til solskjerming.
- Behandle henvendelser og klager fra seksjonseiere. Brudd på husordensregler er gjentakende og styret har mottatt titalls klager som går på røyking fra balkong (tobakk og marihuana), samt sjenerende støy etter kl. 23.00. Styret tar klager på brudd på husordensregler/vedtekter svært alvorlig. Styret har sendt påminnelser og/eller varsel om brudd av husordensregler og vedtekter i de tilfellene disse har blitt rapportert brutt. I forbindelse med gjentakende rapportering om brudd av husordensregler/vedtekter rettet mot én seksjon, har styret sett seg nødt til å be om juridisk bistand.
- Kontakt med myndigheter og presse.
- Oppfølging av fakturaer for å kontrollere at alt er i henhold til inngåtte avtaler.
- Formidling av behov for ekstra nøkler for beboere.
- Innkjøp og distribuering av filtre til seksjonseiere.
- Forberedelser til årsmøte og beboermøte.
- Som valgkomité har styret arbeidet med å finne nye kandidater for ny valgperiode.
- Sette opp budsjett og vurdering av felleskostnader i henhold til kostnader. Styret er opptatt av å sikre en sunn og robust økonomi i sameiet. Styret er tett på og økonomi er et fast tema på styremøter.

Saker som er under arbeid:

- Følge opp utbygger på reklamasjoner. Dette gjelder per i dag:
  - lekkasje ved L12 og L14.
  - Maling av avflekket rekkverk.
  - Oppfølging av låser på avfallssjakter.

- Arrangering av felles brannøvelse.

Arbeidsmiljø

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Alle boligselskap er ifølge lov forpliktet til å ha et system for oppfølging av helse, miljø og sikkerhet i selskapet. Svanegangen Sameie benytter NBBO Byggtek sin løsning for å sikre at alle oppfølgingspunkter sjekkes i henhold til gjeldende regelverk og for beboernes sikkerhet. Styret har i februar 2024 hatt revisjon av systemet med NBBO Byggtek og fått bekreftet at vårt arbeid på dette feltet er tilfredsstillende.

Videre har HMS-ansvarlige i styret hatt jevnlige møter og inspeksjoner av viktige sjekkpunkter. Det har blitt kjøpt inn bukker til bruk ved behov for varsling av fare på

lekeplass ved snø/is samt for varsling av fare for snø/is fra tak.

Eksempler på oppgaver:

- Dokumentasjon i HMS- system i tråd med lover og regler
- Oppfølging av avvik, blant annet
  - feilutløste brannalarmer
  - plassering av avfall i fellesområder
  - sperring av rømningsveier
- Planlegging av oppgaver som skal gjennomføres i henhold til kalender i HMS-systemet
  - jevnlig sikkerhetssjekk av lekeplass inkludert varsling ved fare for is
  - oppfølging av service og vedlikehold heis, ventilasjonssystem, VVS, snøsmelteanlegg, sprinkleranlegg mm.
  - jevnlig sjekk av brannvarsling
  - revisjon av HMS-arbeid
  - gjennomgang av sameiets fellesområder for å kartlegge eventuelle risikopunkter
- Jevnlig kontakt med servicepartnere på heis, sprinkleranlegg, snøsmelteanlegg, låser/dører etc., både ift. planlagt service og oppdrag ved feil som oppdages.
- Utarbeidet og kommunisert eget skriv til beboere vedr. HMS og sikkerhet i sameiet.

Forsikring

Styret har tatt en gjennomgang og hentet inn nye tilbud fra flere aktører for Byggningsforsikringen som i dag ligger hos Gjensidige Forsikring ASA. Etter gjennomgang av tilbudene har styret bestemt å fornye forsikringen for 2024 med Gjensidige. Etter forhandling fikk vi en reduksjon i premien på i overkant av 53 000 kroner .

I tillegg får sameiet et kundeutbytte på innbetalt forsikringspremie på 11-12%.

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 91534128. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det 10 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 10 seksjoner i sameiet.

Sameiets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2023.

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

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2022.

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

Budsjett 2024:

Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Felleskostnadene ble besluttet økt mellom 28%-35% fra 1.1.24 avhengig av leilighetens størrelse.

Bakgrunnen for økningen i felleskostnader fra 1.1.24:

- Grunnkostnaden i budsjettet økte med 74%
- Vi fikk gjennom det første driftsåret erfaring med hvilke kostnader som påløp. Budsjettet for 2023 var for lavt på flere budsjettposter.

Her følger en redegjørelse for de budsjettpostene hvor styret så seg nødt til å gjøre de størst økningene:

Vask/renhold:

Styret har for 2024 budsjettert kr 1,2 millioner til vask/renhold. Vi ser at kostnadene til vask/renhold har vært langt høyere enn forventet de siste månedene og høyere enn budsjettert. Det har kommet på en del ekstra kostnader som følge av at Hagens Renhold har hjulpet oss med å holde det rent og ryddig i våre fellesområder/takterrasser.

I budsjettet for 2024 er det hensyntatt én vindusvask. Styret hentet inn flere tilbud på vask/renhold for 2024 og fikk redusert prisen på vask/renhold noe. Det er Hagens Renhold som har avtalen for vask/renhold i 2024.

Heis:

Budsjettposten til heiser (reparasjon, vedlikehold og service) er økt betydelig. Dette er knyttet til generell kostnadsøkning og behovet for å øke denne budsjettposten vesentlig sammenliknet med budsjettet for 2023. Blant annet har vi fått en del ekstra kostnader knyttet opp imot brukerfeil. For å holde kostnadene nede, har styret besluttet at service av heiser kun vil gjennomføres på hverdager (med mindre det er kritisk for beboere at reparasjon gjennomføres i helgene).

Plenklipp og stell av uteareal:

Kostnader til plenklipping og stell av uteareal var ikke med i budsjettet for 2023. Vi har

satt av kr 160 000 i budsjettet for 2024. Dette innebærer jevnlig plenklipp, vanning og stell av planter/hage.

Renovasjon:

Kostnaden til renovasjon økte med 18% i 2024 vs. 2023.

Varme i fellesarealer og snøsmelteanlegget:

Sameiet vårt har betydelige kostnader knyttet til snøsmelteanlegget og varme i fellesarealer. Styret er innstilt på å bruke snøsmelteanlegget denne vinteren, så fremt ikke prisene kommer opp mot samme nivå som i desember 2022. Dette vil være en betydelig utgiftspost hos oss, og den er også den mest usikre utgiftsposten.

Vedlikeholdsfond:

Styret har fått anbefalt av NBBO å sette av kr 5.000 pr seksjon til vedlikeholdsfond i 2024. Vi forventer ingen store kostnader til vedlikehold mens vi fortsatt er under garantiperioden, men vi ønsker å bygge opp en buffer for å sikre at sameiet har en robust økonomi til å gjennomføre nødvendig vedlikehold fremover.

Styret vil påpeke at budsjettet for 2024 er et relativt nøkternt budsjett og det vil ikke være rom for store ekstrakostnader.

For styret

03.03.2024

Karoline Skjerve

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

Resultatregnskap Svanegangen Sameie - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 767 296	1 098 115	3 756 560	4 948 076
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	389 692	115 470	389 136	501 696
Andre inntekter	1	85 100	1 285 300	0	0
Sum inntekter		**4 242 088**	**2 498 885**	**4 145 696**	**5 449 772**
Kostnader					
Personalkostnader	2	102 690	28 525	171 150	262 430
Avskrivninger	3	32 512	0	0	0
Kommunale avgifter		539 841	182 873	520 000	610 000
Strøm og annen energi	4	458 820	415 535	527 600	550 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	497 621	49 083	1 053 000	1 235 000
Løpende driftskostnader	6	1 410 146	171 362	530 000	1 470 000
Administrativ konsulentbistand	7	248 867	89 268	236 000	251 500
Digitale tjenester		557 006	92 834	536 976	540 000
Forsikringer		410 064	125 862	500 000	500 000
Andre driftskostnader	8	39 818	10 400	70 000	30 000
Sum driftskostnader		**4 297 384**	**1 165 741**	**4 144 726**	**5 448 930**
Driftsresultat		**-55 296**	**1 333 143**	**970**	**842**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		23 914	31	1 000	1 000
Andre finansinntekter		13 823	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**37 737**	**31**	**1 000**	**1 000**
Årets resultat		**-17 559**	**1 333 175**	**1 970**	**1 842**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-17 559	1 333 175	0	0
Sum disponeringer		**-17 559**	**1 333 175**	**0**	**0**

Balanse - Svanegangen Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	224 826	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**224 826**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 303	54 476
Andre fordringer		443 008	50 211
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 516 654	1 987 205
Sum omløpsmidler		**1 969 965**	**2 091 893**
SUM EIENDELER		**2 194 791**	**2 091 893**

Balanse - Svanegangen Sameie - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 315 616	1 333 175
Sum egenkapital	**10**	**1 315 616**	**1 333 175**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 334	64 175
Gjeld til forretningsfører		0	200
Leverandørgjeld		615 204	299 733
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	28 525
Annen kortsiktig gjeld		229 637	366 085
Sum gjeld		**879 175**	**758 718**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 194 791**	**2 091 893**

Sted:_____, dato:_____

Karoline Skjerve
Styreleder

Hege Villars
Styremedlem

Hilde Hansen
Styremedlem

Bent Johannessen
Styremedlem

Henning Sten Hansen
Styremedlem

Noter Svanegangen Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	1 733 100	508 978
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	498 960	149 148
3630 Internett / Bredbånd	536 976	160 388
3631 Innkrevd forsikring	952 876	279 601
3645 Leie parkeringsplass	34 472	0
3646 Innbetaling til vedlikehold	10 912	0
3663 Administrasjon	389 692	115 470
3690 Utleie gjesteleilighet	45 100	5 300
3699 Oppstartskapital fra sameiere	40 000	1 280 000
Sum	**4 242 088**	**2 498 885**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	115 000	0
5331 Regnskapsmessig avsetning påløpt styrehonorar	-25 000	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	0
5401 Påløpt arbeidsgiveravgift for påløpt styrehonorar	-3 525	3 525
Sum	**102 690**	**28 525**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Anleggsmidler

	Vanningsanlegg	Møbler fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	149 338	108 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 338	108 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 912	12 600
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	129 426	95 400
Årets avskrivninger :	19 912	12 600
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	5

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6200 Varmeanlegg	173 777	306 527
6340 Strøm	285 043	109 009
Sum	**458 820**	**415 535**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	82 336	2 383
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	405 347	44 434
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	2 266
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 938	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	3 000	0
Sum	**497 621**	**49 083**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	1 118 998	171 362
6395 Sommer og vintervedlikehold	248 077	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	15 389	0
6780 Andre driftsavtaler	27 682	0
Sum	**1 410 146**	**171 362**

Noter Svanegangen Sameie

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	9 875	0
6710 Forretningsførerhonorar	212 232	85 938
6711 Honorar administrative tjenester	2 080	3 330
6725 Honorar for juridisk bistand	24 680	0
Sum	**248 867**	**89 268**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6540 Inventar	249	0
6550 Driftsmateriale	7 500	1 599
6553 Lisenskostnader	6 550	0
6800 Kontorrekvisita	143	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	600	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	540	200
7420 Gave og tilskudd	935	0
7710 Styremøter	2 650	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	11 374	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	9 064	2 601
7790 Annen kostnad	213	0
Sum	**39 818**	**10 400**

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1924 Plasseringskonto 31+ BB	841 197	0
1925 Bankinnskudd Vipps	51 036	5 300
1930 Driftskonto Boligbanken	414 967	1 981 905
1933 Sparekonto BB	209 454	0
Sum	**1 516 654**	**1 987 205**

Note 10 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Opptjent egenkapital	1 315 616	1 333 175
SUM EGENKAPITAL	**1 315 616**	**1 333 175**

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

Resultat og balanse med noter for Svanegangen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svanegangen Sameie

Styreleder	Karoline Skjerve (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Henning Sten Hansen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Bent Johannessen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Hege Villars (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Hilde Hansen (sign.)	14.04.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Svanegangen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Svanegangen Sameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 17.559. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 17. april 2024
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

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

Innmelding av sak om solskjerming av balkong

Til
Styreleder i Svanegangen sameie
Karoline Lyngstad Skjerve

Innmelding av sak til årsmøtet 7.5.2024 for Svanegangen sameie:
Solskjerming av balkonger for leiligheter med fasade mot Drammenselva (Nedre Strandgate)

Overnevnte solskjerming for balkonger var sak under pkt. 5.1 på ordinært årsmøte i 9.5.2023. Styret oppnevnte derfor, via en e-post 22.5.2023, en solskjermingskomite bestående av Tom Bjerke, Brede Gundersen og Kristin Briseid. Vurdering og anbefaling fra Solskjerming-komiteen finnes i vedlegg til denne innmeldingen.

Innstilling til vedtak på årsmøtet:
Screen godkjennes for solskjerming av balkong for leiligheter i 4 etasje med balkong ut mot Strandgaten iht. anbefaling fra Solskjermings-komiteen.

Drammen, 8 mars 2024
Brede Høibak Gundersen (L10-H0401)

Vedlegg til innmeldt sak om solskjerming av balkong

Til styret i Svanegangen sameie
Dato: 08.02.2024

Oversender vurdering og forslag fra gruppen som har vurdert behov for solskjerming.

mvh

Tom Bjerke
L10 H0203

Vurdering av behov for solskjermingsløsning for leiligheter med fasade mot Drammenselva

På oppdrag fra styret har en gruppe bestående av Brede Høibak Gundersen, Kristin Briseid og Tom Bjerke vurdert om det bør gis anledning til endringer om godkjente solskjermingsløsninger.

For å få et best mulig grunnlag valgte vi å la sommeren 2023 passere for å kunne danne oss et best mulig bilde av behovet gjennom året.

Gruppen opplever det generelt slik at det ikke anses som nødvendig å endre gjeldende regler, da det ikke er særlige utfordringer på sommeren solen i stor grad passerer over tak.

Vi mener likevel at det bør tas særlig hensyn til leilighetene i 4.etg som har ekstra stor takhøyde.

For disse anbefaler vi at det gis adgang til å benytte takhengt screen over leilighetenes glassrekkverk. Grunnen til dette er at det her blir et større solinnslipp enn for de øvrige leilighetene.

Det er tidligere argumentert med at slike løsninger vil utløse krav til sprinkling på balkong. Direktoratet for byggkvalitet har vært kontaktet for avklaring av screen og sprinkling på balkong. Svaret fra direktoratet er at screen ikke utløser krav om sprinkling i motsetning til faste vegger, inkludert glassvegger på en balkong.

Anbefaling til Styret

Generelle regler for solskjerming endres ikke.

Unntak:
For leiligheter i 4.etg. mot Drammenselva (med ekstra stor takhøyde 3 m.) tillates det at det monteres takhengt screen i ytterkant ned mot glassrekkverket.

Detaljbeskrivelse av aktuell løsning utarbeides i samarbeid med Lady solskjerming for å sikre enhetlige løsninger og at gjeldene krav til utforming og farge på duk og kassetter blir ivaretatt.

Vedlegg 2 til innmeldt sak om solskjerming av balkong

Illustrasjon av screen som solskjerming av balkong

Bildet er mottatt fra «Lady solskjerming» og er fra Dampsaga Alle på Jessheim. Bildet illustrerer hvordan screen vil se ut på Svanegangen for leiligheter med balkong ut mot Drammenselven. Eksempelbildet illustrerer hvordan screen på balkong vil se ut når screen er oppe, når screen er nede og når den er delvis nedsenket. Når screen er oppe, er screen tilnærmet usynlig, og screen vil normalt være oppe. Den vil være helt eller delvis nede kun når det er sterk sol.

Screen vil følgelig ikke forårsake en fasade-endring. Det samme uttaler Drammen kommune i min opprinnelige søknad datert 30.03.2023 til Sameiets styre. Kommunen konkluderer med at screen brukt som solskjerming av balkong ikke endrer bygningens karakter.

Oversiktsbilde: **Utsnitt:**



Vedlegg 2_Illustrasjon av screen brukt som solskjerming av balkong

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 42
	Adresse:	Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate			



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- RpFormålgrense
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Park
- Bolig/Forretning/Kontor
- Flomfare
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Park
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- RpOmråde forslag
- RpFareGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Boligområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Husnummer med bokstav
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpBestemmelseGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Vann- og avløpsanlegg
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Andre sikringssoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/02038-98	Noemi Martinelli	27.01.2023

Losjeplassen 2–22, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 343 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SVANEGANGEN UTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fire boligbygg med 132 leiligheter mm. mottatt 13.01.2023. Søknaden var fullstendig samme dag.

Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for fire boligbygg med 132 leiligheter.

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

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Utomhusplan	datert	11.01.2023

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921 234 554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 15, datert 13.01.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

- Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16 (Drammen).
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 1) 23.04.2020 for deler av tiltaket – riving av hele bygg, og deler av bygg i sak med saksnummer BYGG-20/02038-6.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 2) 11.08.2020 for deler av tiltaket som gjelder gravearbeider og spunting av byggegrop i sak med saksnummer BYGG-20/02038-12.
- Det ble mottatt erklæring om ansvarsrett for utførende kalkcementpæler sammen med gjennomføringsplan versjon 4, datert 11.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-16.
- Det ble mottatt melding om endring av ansvarsrett for PRO Geoteknisk prosjektering sammen med gjennomføringsplan versjon 5, datert 17.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-17. *«Erklæring om ansvarsrett signert av Multiconsult 26/06-2019 opphører. Ansvarsområdet overtas av Terraplan AS»*
- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 14.09.2020 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-22.Følgende endringer ble godkjent i endringstillatelsen:
  - Plassering av adkomst til felles takterrasser på bygg C
  - Ny takterrasse på øverste plan for bygg C
  - Utførelse av rømningstrapp for bygg C
  - Nye og endrede balkonger for bygg B
  - Mindre fasadeendringer på bygg A
  - Mindre fasadeendringer på bygg D
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 3) 20.10.2020 for deler av tiltaket som gjelder betongarbeider kjeller og tekniske føringer i sak med saksnummer BYGG-20/02038-29.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 4) 14.12.2020 for deler av tiltaket som gjelder råbygg og badekabiner i sak med saksnummer BYGG-20/02038-35.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 5) 07.04.2021 for deler av tiltaket som gjelder tett bygg, innvendig tømrer- og tekniske arbeider, taktekking, murarbeid, og løfteinnretninger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-39.
- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 02.07.2021 for fasade nord og planløsning på bygg C, utvendig rømningstrapp utgår og arealet innlemmes i bygningskroppen i sak med saksnummer BYGG-20/02038-46.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 6) 13.07.2021 for deler av tiltaket som gjelder utvendige trapper, og fasader i sak med saksnummer BYGG-20/02038-52.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 7) 13.12.2021 for deler av tiltaket som gjelder utomhus, plassbygde bad, glassfasader og rekkverk på terrasser og balkonger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-59.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 8) 25.02.2022 for deler av tiltaket som gjelder næringsareal i sak med saksnummer BYGG-20/02038-69.

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 27.06.2022 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-74 for følgende endringer:

    - Plan 6 etasje Bygg B, ny bod i korridor.
    - Plan 7 etasje Bygg A, utvidelse av inngangsparti for to toppleiligheter.
    - Kjellerplan, reduksjon av kjellerareal mot nord og redusert antall utvendige kjellertrapper.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 04.08.2022 for deler av tiltaket som gjaldt BYGG A (Losjeplassen 2-10), og bygg D (Losjeplassen 22), kjeller, samt personheiser- NiNr: 1300575975, NiNr: 1300575976, NiNr: 1300575977, NiNr: 1300575984, og NiNr: 1300575978 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-80.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 27.09.2022 for Bygg B (Losjeplassen 12-16), bygg C (Losjeplassen 18-20), og personheiser- NiNr: 1300575983, NiNr: 1300575980, NiNr: 1300575981, og NiNr: 1300575982.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

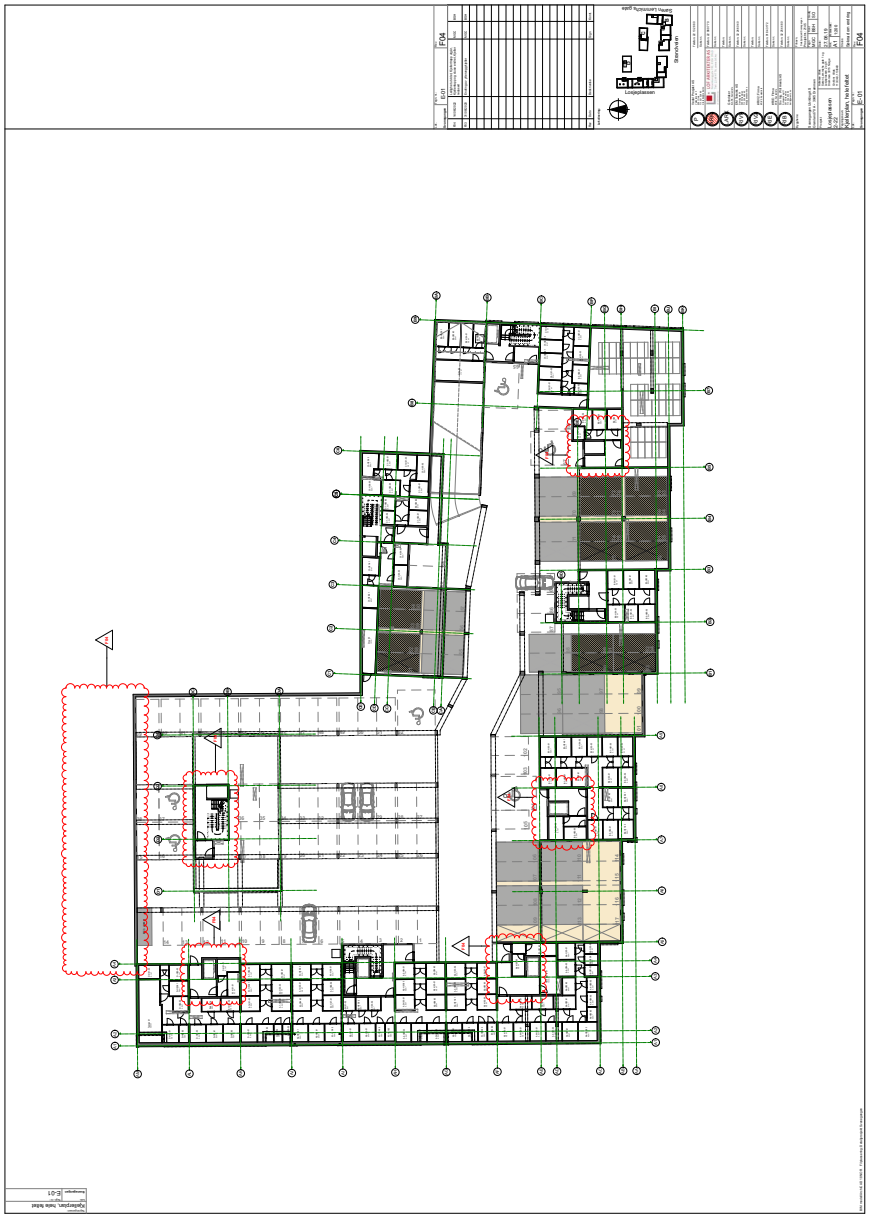
Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

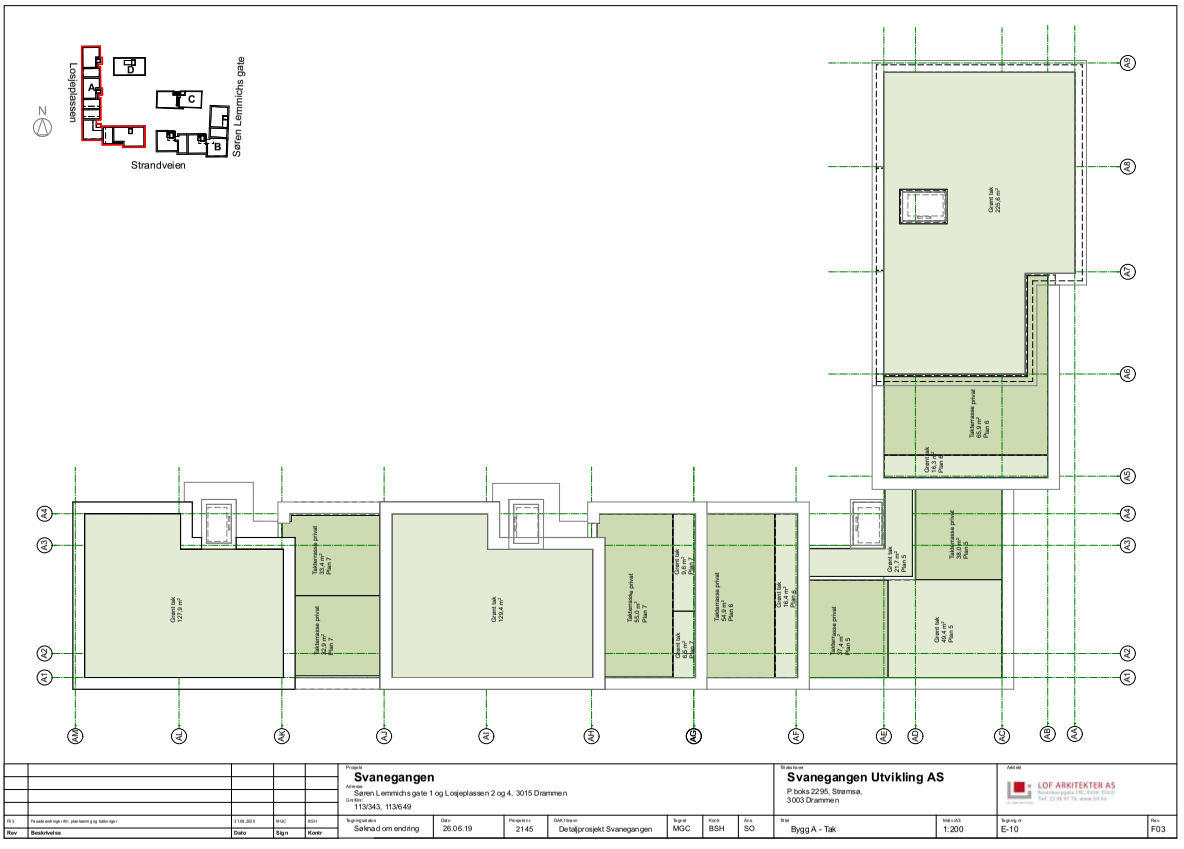
Noemi Martinelli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

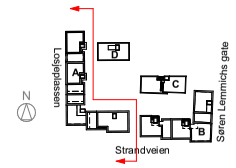
Kopi til:
SVANEGANGEN UTVIKLING AS




Søren Lemmichs gate
Strandveien
Losjeplassen
N
Svanegangen
Svanegangen Utvikling AS
LOF ARKITEKTER AS
Bygg A - Plan 03
1:200
E-05
F03
Detaljprosjekt Svanegangen
21.45
20.06.19
Salgstrinn 1 og 2
BSH
MGC
SO


Losjeplassen
Søren Lemmichs gate
Strandveien
A
B
C
D
E
F
N
Grønt tak
127.9 m²
Takterrasse privat
33.4 m²
Plan 7
Takterrasse privat
22.9 m²
Plan 7
Grønt tak
129.4 m²
Takterrasse privat
102.7 m²
Plan 7
Grønt tak
9.8 m²
Plan 7
Grønt tak
6.8 m²
Plan 7
Takterrasse privat
14.4 m²
Plan 6
Grønt tak
16.4 m²
Plan 6
Takterrasse privat
17.4 m²
Plan 5
Grønt tak
21.7 m²
Plan 5
Takterrasse privat
36.1 m²
Plan 5
Grønt tak
4.6 m²
Plan 5
Grønt tak
224 m²
Takterrasse privat
65.4 m²
Plan 4
Grønt tak
Plan 4
Plan 3

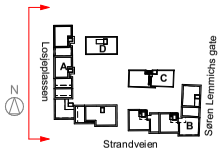
| | | |





BYGG A

					Prosjekt: **Svanegangen** Adresse: Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen Gnr/Bnr: 113/343, 113/649							Tiltakshaver: **Svanegangen Utvikling AS** P.boks 2295, Strømsø, 3003 Drammen			Arkitekt: LOF ARKITEKTER AS
					Tegningsnavn: Søknad om endring	Dato: 26.06.19	Prosjekt nr.: 2145	Dato / revisjon: Detaljprosjekt Svanegangen	Tegnet: BSH	Kontr.: MGC	Ans.: SO	Tittel: Fasade mot øst, Bygg A	Målestokk:	Tegning nr.: E-52	Rev.: F04
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr											


Losjeplassen
Søren Lemmichs gate
Strandveien
N
A
B
C


25.68
24.98
22.20
19.80
16.40
PASSASJE
BYGG A
STRANDVEIEN

Losjeplassen 16

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	294 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Danvik skole (1-7 kl.)	368 elever, 17 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	356 elever, 26 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	590 elever, 37 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Lier videregående skole	550 elever	5 min 🚗 3.3 km

Offentlig transport

Losjeplassen	Totalt 9 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, RE11, R12, R13	16 min 🚶 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp		54 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 8 min 🚗

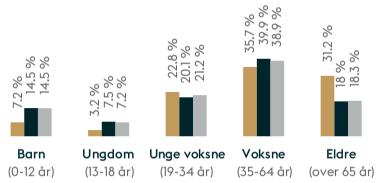
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	5 min 🚶 0.3 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	13 min 🚶 1 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1...	26 barn	16 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Meny Brakerøya	6 min 🚶
Spar Cc Drammen	7 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes strand/Engene	1 442	872
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

⚽ Fjellheim tennisbane	12 min 🚶
⚽ Løkkebergparken aktivitetsanle...	16 min 🚶
🚴 EVO CC Drammen	7 min 🚶
🚴 SATS Drammen	7 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Drammen Eiendomsmegling AS

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0358/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 343, snr 42 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no