NORDVIK

Rosenkrantzgata 144

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Rosenkrantzgata 144

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
108	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026

Nøkkelinformasjon



Oppgradert 3-roms eierleilighet i et veletablert og sentralt boområde - Renovert bad i 2023 - Solrik balkong - Parkering

Prisantydning	**3 100 000,-**
Omkostninger	**83 050,-**
Totalpris	**3 350 397,-**
Fellesgjeld	**167 347,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 848,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Rosenkrantzgata 144!

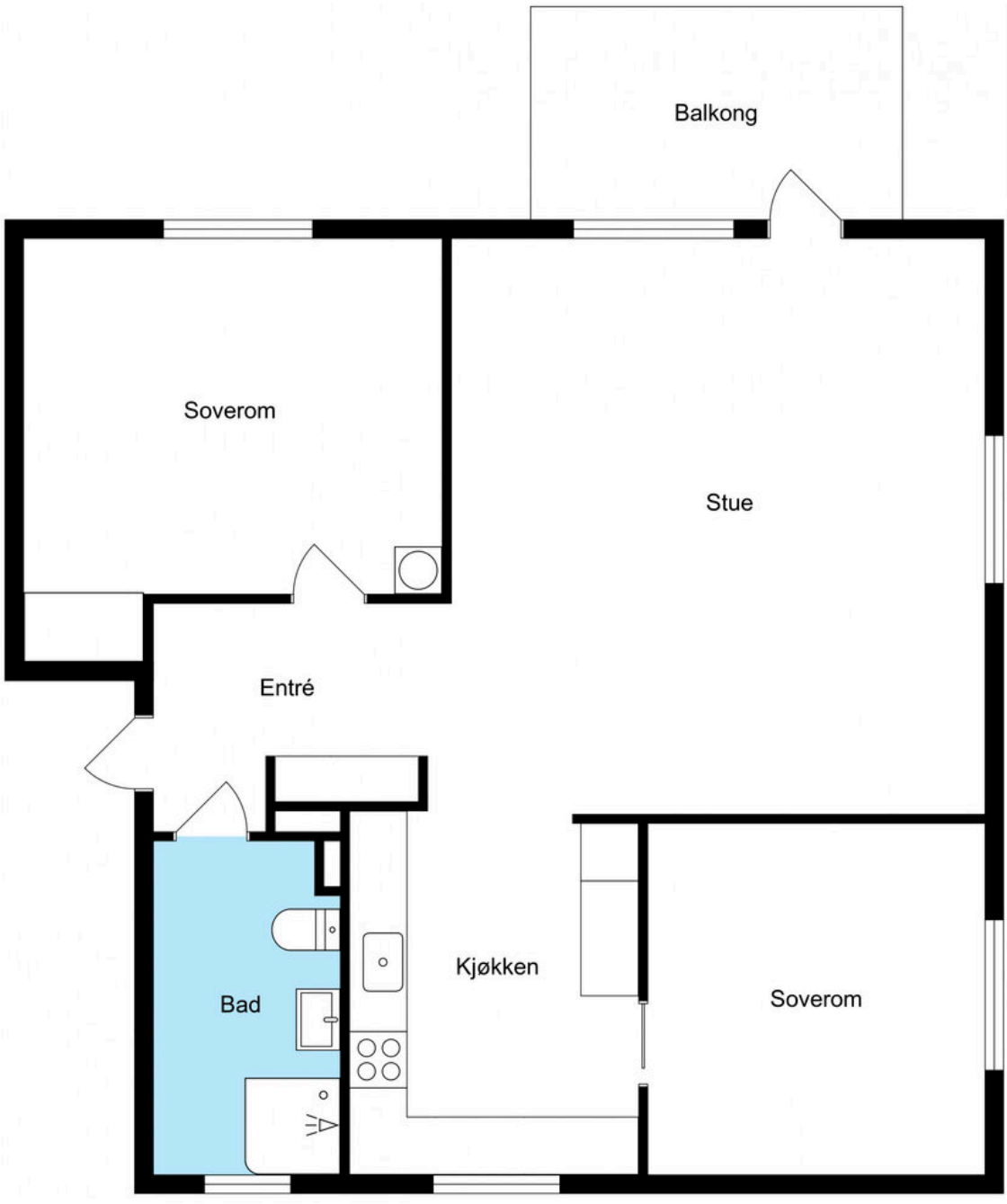
Dette er en flott og oppgradert 3-roms eierleilighet beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Øren.

Høydepunkter:

- 2 romslige soverom
- Renovert bad i 2023
- Pent kjøkken oppgradert i 2025/26
- Entré med garderobeskap
- Nye overflater i flere oppholdsrom
- Solrik balkong på ca. 7 kvm
- Parkeringsplass på sameiets tomt
- 3 stk boder som disponeres i felles kjeller
- Praktisk med nærhet til butikker, apotek og flere andre servicetilbud
- Enkel tilknytning til marka og elva med flotte turmuligheter hele året
- 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme










°C
50
100
150
200
250
9.18
0



















Fasade





Nærhet til Øren flerbrukshall med flere ulike fritidsaktiviteter

Nærhet til innholdsrik Kiwi-butikk



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0009/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenkrantzgata 144, 3023 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 377, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 115, bnr 393 (ideell andel 1/72) i Drammen kommune

Selgere
Marit Bikset
Ola Bikset
Siri-Marthe Kalmo Funder

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
167 347,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 267 347,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
81 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 350 397,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 363 397,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. 3 boder
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod 1 i felles kjeller på ca. 6 m²
- Bod 2 i felles kjeller på ca. 6 m²
- Bod 3 i felles kjeller på ca. 6 m²

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

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Adkomst til balkong på ca. 7 kvm fra stue.
Leiligheten disponerer 3 stk boder i felles kjeller.

Standard
Entré: Praktisk entré med innebygd garderobeskap som gir god plass for oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen er oppgradert med blant annet nytt gulv,

trinnlydsplater og etterisolerte vegger. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. I tillegg er det montert varmepumpe som bidrar til et lunt inneklima. Adkomst til flott balkong fra stuen med hyggelig utsikt og gode solforhold.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken med profilerte fronter, veggplate fra 2025 og benkeplate i laminat og eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, platetopp fra 2026, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin (2025). Waterguard er montert. Videre har kjøkkenet godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt barløsning med sitteplass for to.

Bad: Romslig og pent bad som er renovert i 2023. Badet består av flislagte overflater og varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med heldekkende servant med underskap, veggskap, speilskap med lys, romslig dusjnisje med regndusj og veggmontert toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Parkering
Alle leilighetene i sameiet skal kunne disponere 1 parkeringsplass hver, hvor øvrige parkeringsplasser er gjesteparkering. Denne leiligheten benytter i dag 2 parkeringsplasser, men det kan ikke gis noen garanti for at dette forblir uendret i all fremtid. Det er montert opplegg med 3-fas, men ikke ladeboks. Betaling vil foregå gjennom eget strømnett.

Modernisering og påkostninger
- Totalrenovert bad av BOVG i denne prosessen ble veggen til badet flyttet
- Nytt rørsystem i hele leiligheten og ned til kjeller (BOVG)
- Aqua-alarm montert (BOVG)
- Ny baderomsinnredning montert av (BOVG)
- Ny oppvaskmaskin, ventilator og induksjonstopp
- Endret åpning til kjøkkenet
- Nye taklister kjøkken
- Forlenget benkeplate/ bygget barkrakkløsning på kjøkkenet med skuffeseksjon og skap med uttrekkbare skuffer.
- Beskyttelsesglasss/plater ved komfyr og kom på kjøkken.
- Nytt tak, gulv og vegger i stue
- Laget til forsterkning i veggen for tv-feste.
- Ny/byttet isolasjon i vegger på bad, stue, gang og entre
- Etterisolerte vegger i stue inkl. dampsperre.
- Skjøtet utforinger på vinduer og balkongdør i stue
- Ny luftesjakt og luke i stue
- Fastmontert garderobeløsning i gang fra Ikea (PAX)
- Revet døråpning og hjørne mellom stue og gang
- Nytt elektrisk anlegg, inkl. ledninger og rør (utenom soverom 2)
- Flyttet sikringsskap, byttet sikringer, spotter, innfelt stikkontakter og lysbryter i stue, gang og entre. (Det elektriske går for det meste i taket)
- Rehabilitert pipe utvendig, fjernet tidligere ildsted (Parafinovn) og tettet igjen tilløp.
- Innkjøp og montering av varmepumpe med ekstra pakke
- Høvlet noe ujevnheter i gulv i stue, gang og entre
- Lagt trinnlydsplater i stue, gang og entre
- Nytt gulv på kjøkken, stue, gang og entre
- Overflateoppusset hovedsoverommet med mdf plater på 2 av veggene og hountonitt på 1
- Endret på innebygd garderobe på hovedsoverommet og satt på nye dører med håndtak
- Satt inn skyvegarderobe på hovedsoverommet
- Ny karm og dør til hovedsoverom
- Ny front på lufteluke hovedsoverom
- Montert dørstopper med holde mulighet på hovedsoverommet
- Malt vinduer og balkongdør
- Nye lister stue, gang, entre og hovedsoverom
- Malt gjestesoverom
- Ny kodelås på inngangsdør til boligen (splittet på de 4 leilighetene)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG, total renovering av badet: Veggen mot gang er flyttet for å forstørre badet, støpt nytt gulv, nye varmekabler, nytt pvc vindu, vegghengt toalett, nytt rør system hele veien til kjeller, i tillegg til rør i rør systemet til kjøkkenet som også ble byttet, dusjnisje, installert aqua-alarm, armaturer fra vikingbad, ny baderomsinnredning kjøpt på Megaflis.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Des 2023

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG des 2023.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Fjernet gammel parafinovn som sto i stua. Tilløpet/hull er murt igjen og pipa er behandlet og jevnet ut med grovsparkel i tillegg til mørtelpuss for så å bli malt svart matt. Det er mulighet for å sette inn peis eller lignende, med forbehold om å sette

inn stålrør i pipa.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro 2024 Det elektriske anlegget er byttet inkludert nye sikringer. ELskapet har blitt flyttet til vegg i entre ved inngangsdør. Det er installert spotter i 3 soner (2 i stue og 1 i gang/entre) disse kan styres via app (Plejd) Det er nye innfelt stikkontakter samt en innfelt bryter i stue og en i gang/entre. Det er K-rør mellom bryter i stue og spisebord/tak -lampe. Lampen er av typen dimbar led med flere lysinnstillinger som er påkoblet lysbryter i stue, i tillegg til kontroll og app. Abicon Elektro 2026 Har byttet ledninger, montert nye stikkontakter og lysbryter på hovedsoverommet. Eventuell kommentar: Det er klargjort strøm i el-skap dersom man ønsker å installere.

-Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Des 2023 Under rehabiliteringen av badet ble hele rørsystemet til leiligheten byttet hele veien ned til kjeller/fellesanlegg i tillegg til rør i rør systemet til kjøkkenet.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats utført av faglært tømrer 2024-2026. Stue, gang og entre: 2024-2025. Endret litt på planløsningen ved å fjerne/rive noen vegger, blant disse ble veggen mellom gang/entre og kjøkken revet og bygget opp igjen med garderobeløsning (Pax) fra ikea. Demontert og fjernet parafinovn i stue. Tilløpet til pipa har blitt murt igjen. Pipa har videre blitt behandlet og jevnet ut med grovsparkel i tillegg til mørtelpuss for så å bli malt. Veggene har fått ny isolasjon (glava), i tillegg til at det er etterisolerte yttervegger med ytterligere 70mm glava med dampsperre, det er satt opp ferdig malte Huntonit plater, montert ny lufteluke. Nye lister stue og gang. Lagt trinnlydsplater under gulv og nytt laminat gulv av typen BerryAlloc Cadenza Allegro Brown som er gjennomgående gjennom hele leiligheten, utenom soverommene 2025. Satt opp nytt tak i stue og gang med lekter av typen 2"2 (48x48), gipset, sparklet og malt. Kjøkken: Utvidet benkeplate og lagd til barkrakkløsning. Denne løsningen består av en ny skuffeseksjon (ikea), et nytt benkeskap (ikea) og benkeplate av typen eik kjøpt på OBS Bygg 2025. Ny taklampe av typen slim led fra Wiz (kan dimmes og er med flere lysinnstillinger via app) tilkoblet bryter, kjøpt hos Elektroimportøren 2025. Ventilator byttet 2023, satt opp hyller i overskapet til ventilator. Oppvaskmaskin nyinnkjøpt 2025, 2 stk. Millex beskyttelsesplate/glass for bakvegg oppvaskkum og komfyr 2025. Byttet induksjonstopp 2026, nytt laminatgulv av typen BerryAlloc Cadenza Allegro Brown som er gjennomgående gjennom hele leiligheten utenom soverommene 2025. Hovedsoverom: Overflateoppusset. Satt opp mdf-plater, nye lister, ny dør på lufteluke, nytt elektrisk (stikkontakt, lysbryter, ledninger), ny taklampe av typen slim led fra Wiz (kan dimmes og har flere lysinnstillinger via app) kjøpt hos Elektroimportøren 2025, ny dør, satt inn skyvedørsgarderobe med plassbebygd garderobeløsning. Soverom 2: Malte overflater og byttet lampe.
Varmepumpe: Montert varmepumpe av typen Wilfa Svalbard kjøpt på OBS bygg med monterting av firmaet: OK elektriske AS, okt 2024.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Ja, sameiet foretok en måling 2024/2025 og er de som innehar dokumentasjon.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Var vannlekkasje fra sluk på badet ved overtakelse, dette ble utbedret ved totalrenoveringen av badet via firma (BOVG) des 2023.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Pipeløp må utbedres dersom man vil montere ildsted.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Anlegget var uten samsvarserklæring og med flere feil og mangler ved kjøp. Dette ble utbedret og fikset under installasjon av nytt anlegg av firma (Krøderen Elektro) 2024.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra skaden på bad før overtakelse 2023. Badet er totalrenovert som beskrevet tidligere.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Det ligger kommunale boliger i nærheten, det er gode ordninger for dette med blant annet vakthold på området deres. De har ikke vært til noen plage eller sjenanse for våres del.

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

samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Tak med saltaksform i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Utvendige fasader med liggende trekledning.
- Yttervegger og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
- Grunnmurer i betongkonstruksjoner.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i felles kjeller.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkongdør: Døren har høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert noe avflassing på terrassebordene.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i stuen. Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist slitte tetningslister og gitt vinduets tilstand må utskiftning og vedlikehold påregnes. Kostnadsestimat kr. 20 000 - 100 000,-.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kombiskap med frys og kjøl
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Komfyr
- Induksjonstopp
- Ventilator

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Isbitmaskin
- Lampe over spisebord (kan medfølge etter avtale)

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stuen.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 090 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 848,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader drift kr. 3 700,- (kommunale avgifter/renovasjon, felles bygningsforsikring, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører, revisjon mm.)
Avdrag stort IN-lån kr. 541,-
Avdrag lite IN-lån kr. 225,-
Renter stort IN-lån kr. 861,-
Renter lite IN-lån kr. 67,-
Grunnpakke TV/internett kr. 454,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 748 008,-
Som sekundærbolig: kr 2 992 031,-

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet TV og bredbånd via Altibox hvor grunnpakken er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bacheparken Sameie, orgnr. 976690079

Om sameiet
Sameiet består av 44 seksjoner med tilhørende fellesareal av eiendommen gnr.115, bnr. 377 i Drammen.

Saker som har vært og er under arbeid:
- Utvendig oppussing (2016/2017)
- Noen av de 11 boligene har fått oppgraderte ganger inkl. nye sikringsskap
- Utskiftning av vinduer (2021/2022)
- Utbedring av piper (2021/2022)
- Oppfølging av tette sluk og vannskader.

Hva skjer i sameiet:
- Inngjerding mellom Rosenkrantzgata 144 og Olaf Bergers vei. Sameie skal etterstrebe å holde kommunen ansvarlig for kostnad til å sette opp gjerde.
- Sameiet pusser opp ganger i hele sameiet.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 167 347,-pr. 31.12.2024
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 94937024589, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 173
Saldo per 02.02.2026: 6 372 012
Andel av saldo: 155 415
Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94937024597, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 02.02.2026: 381 838
Andel av saldo: 11 932
Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 058,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 endte med et overskudd på kr. 931 160,-.
Budsjettet for 2025 la til grunn et underskudd 626 792,-.
Årsaken til underskudd er på grunn av oppussing utført.
For øvrig opplyser styreleder om at sameiet har god likviditet.

Sameiet jobber med å pusse opp ganger i alle byggene. Hvordan dette finansieres skal tas opp på årsmøte i april 2026 og endelig finansieringsløsning er derfor ikke vedtatt per dags dato. Det vil være påregnelig med en mindre økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld dersom sameiet vedtar å ta opp et felles lån fordelt på de 44 seksjonene.

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

Megler er ikke forelagt endelig regnskap for 2025 eller budsjett for 2026, og kjenner derfor ikke til eventuelle saker som skal opp på årsmøte eller informasjon om sameiets videre økonomi. Årsmøte er planlagt avholdt 30. april 2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Vask av trapper, gang og inngangspartier fordeles på sameierne.
- Vaskerom, ganger og fellesrom i kjeller og loft rengjøres etter intern avtale.
- Noe måking må påregnes, men veien og deler av gårdsplassen brøytes eksternt.
- Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Husdyrhold i boenhetene må godkjennes av alle 3 sameiere (samme oppgang) etter skriftlig søknad som er sendt styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 84734529

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 296 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt er opparbeidet med gressplen, trær og diverse beplantning, samt felles parkeringsplasser.

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

Adkomst
Se 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 felles visninger.

Radonmåling
Selger opplyser om at sameiet har gjennomført radonmåling i 2024/2025. Dokumentasjon foreligger hos sameiet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Øren - like ved by og natur. Her får du det beste av begge verdener, med stille og usjenert beliggenhet i kombinasjon med gangavstand til byen, Gulskogen senter og nærhet til elva og båthavn.

Gangavstand til skoler, barnehage, dagligvarebutikker, busstopp, togstasjon og Gulskogen kjøpesenter. Kort vei til et godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud som McDonalds og Pizzabakeren, treningssenter, legesenter og apotek.

Ca. 3 minutters gåtur til innholdsrik Kiwibutikk på Landfalløya og ca. 13 minutter å gå til Coop Extra Vårveien og pizzabakeren m.m

Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gåturer eller joggeturer både langs elva og i marka. Langs elva kan man selv velge "hvor mange broer" man vil gå. En liten gåtur fra boligen går spaserveien inn i fantastiske Hamborgstrømskogen. Videre kan du velge om du vil fortsette bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen.

Drammen sentrum kan nås enten til fots, med buss eller bil. Dersom du pendler har man muligheten fra Gulskogen stasjon og Drammen stasjon. Bussholdeplass er rett utenfor døren med god kommunikasjon.

Området er svært familievennlig med kort vei til skoler og barnehager.
Øren barneskole ligger i nærheten, og Børresen ungdomsskole likeså. Ekornheia ligger som nærmeste barnehage.

Åssiden byr på gode fritidsmuligheter i kombinasjon med Drammen for øvrig. Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no. På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.skimore.no. Det er også gangavstand til skøytebane etc.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til bussholdeplass i "Olaf Bergers vei" med totalt 10 ulike linjer med hyppig avgang retning Drammen sentrum. Ca. 13 min gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo. Fra Drammen togstasjon er det ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Bacheparken barnehage som ligger ca. 4 minutters gangavstand fra boligen. Ca. 5 minutters gange til Norlights Montessoribarnehage og ca. 6 minutters gange til Øren andelsbarnehage. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Nærmeste barneskole er Øren skole som ligger ca. 8 minutters gangavstand fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen skole som ligger ca. 19 minutters gangavstand fra boligen.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer.
Ca. 6 minutters gangavstand til Akademiet Ypsilon vgs . For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også universitet i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for mindre fasadeendring, balkong datert 14.12.2015.

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

Det foreligger godkjente tegninger for plan gjeldende for Bacheparken sameiets bygg datert 10.09.1991. Tegninger for plan samsvarer med dagens planløsning.

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

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

Gjeldende regulering:
- Regulering av øvre del av Bacheparken (08.06.1951) med formål til boliger.
- Reguleringsplan for miljøtiltak i Rosenkrantzgate (støyskjerming, avkjørselsomlegging)(22.03.1994) med formål til felles avkjørsel og unyansert formål.

Relaterte planer:
- Endret bebyggelsesplan for Hotvetveien 87 (18.12.1956)

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

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

3301/115/377/10:
10.06.1953 - Dokumentnr: 1233 - Best. om vann/kloakkledning
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:377
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1984 - Dokumentnr: 10496 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/44
Eiendommen er oppdelt i 44 seksjoner

17.09.1991 - Dokumentnr: 10600 - Målebrev
Fradeling av gnr. 115 bnr. 941.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1993 - Dokumentnr: 6303 - Målebrev
Areal over gnr. 115 bnr. 377 974 m2.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1997 - Dokumentnr: 4451 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101492 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:115 Bnr:377 Snr:10

18.01.2022 - Dokumentnr: 64654 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/44
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Diverse påtegning
Nye tegninger

11.02.2026 - Dokumentnr: 161122 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,62% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 931,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 893,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2026

Ansvarlig megler
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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

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

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

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

Rosenkrantzgata 144

Nabolaget Øren skole/Hotvet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Akademiet realfagsskole Dramme...	**6 min**
111 elever, 10 klasser	0.5 km
Øren skole (1-7 kl.)	**8 min**
425 elever, 19 klasser	0.6 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	**13 min**
129 elever, 8 klasser	1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**19 min**
366 elever, 26 klasser	1.5 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**4 min**
400 elever, 30 klasser	2.2 km
Akademiet Ypsilon vgs	**6 min**
200 elever	0.5 km
Åssiden videregående skole	**4 min**
1020 elever, 68 klasser	2.7 km

Offentlig transport

Olaf Bergers vei	**2 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Gulskogen stasjon	**13 min**
Linje R12, R13	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**56 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

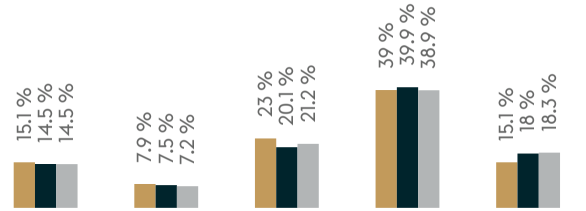
Barnehager

Bacheparken barnehage (1-5 år)	**4 min**
72 barn	0.3 km
Norlights Montessoribarnehage ...	**5 min**
40 barn	0.4 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år)	**6 min**
61 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	**3 min**
Coop Extra Vårveien	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øren skole/Hotvet	952	464
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øren skole flerbrukshall/fotba...	6 min
Rødskog barneskole, gymsal	13 min
CrossFit Drammen	18 min
SKY Fitness Drammen	4 min

«Sentralt og rolig samtidig. Nærhet til både byen og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rosenkrantzgata 144, 3023 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 115, bnr. 377, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 31.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1506 **Referansenummer:** JY1131

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

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

Norsk takst

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

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

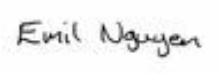
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Tak med saltaksform i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Utvendige fasader med liggende trekledning.
- Yttervegger og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
- Grunnmurer i betongkonstruksjoner.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stuen.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Felles vaskerom.
- Tre boder i felles kjeller.
- Disponerer lagringsplass i felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er malte med 2- og 3-lags glass fra 1982–1986 og 2017, samt PVC-vindu på bad fra 2023.

Leiligheten er utstyrt med branndør av typen EI30, samt balkongdør fra 1983.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål med innfelte glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leilighetens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate. (2025)
- Benkeplate av laminat og eik.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp. (2026)
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)
- Oppvaskmaskin. (2025) (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i felles kjeller.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

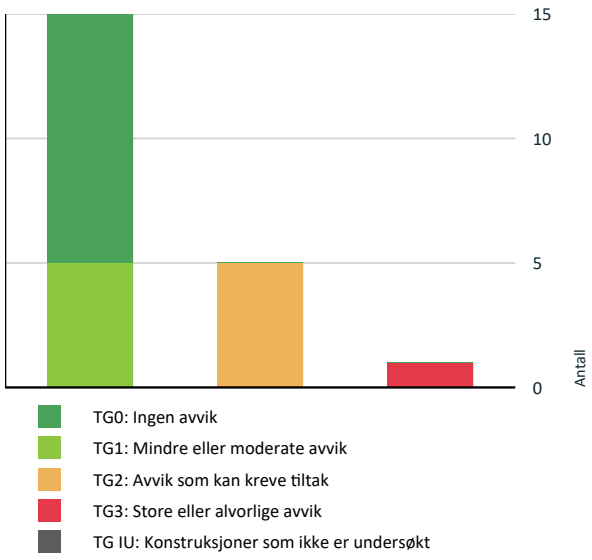
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

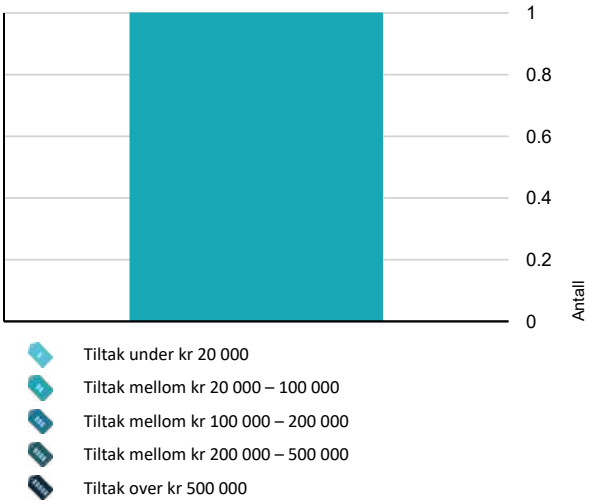
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Vinduer består av malte vinduer med 2- og 3-lags glass fra 1982–1986 og 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist slitte tetningslister.
- Gitt vinduets tilstand må utskifting og vedlikehold påregnes.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 settes da flere vinduer har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 0 PVC-vindu bad

PVC-vindu på bad fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Døren er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Balkongdør

Boligen er utstyrt med en balkongdør fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Gitt dørens alder må må utskifting og vedlikehold påregnes på sikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 settes da døren har høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål med innfelte glassfelt.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe avflassing på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Takessplater.

Overflater i stue, gang og entré er fornyet i 2024–2025.
Hovedsoverom er overflateoppusset, og soverom 2 har malte overflater.

Overflatene vurderes å være i normal stand i forhold til alder.
Mindre bruksmerker og normal slitasje må påregnes.

Tilstandsrapport



Mindre svelleskade på gulv i soverom. TG 2

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-dokumenter og bilder fra BOVG foreligger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra entreprenør fortsatt foreligger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate. (2025)
- Benkeplate av laminat og eik.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp. (2026)
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)
- Oppvaskmaskin. (2025) (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene er fra 2023 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 10-13 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i felles kjeller.

Gjenværende forventet levetid: 3 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2024

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   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?
    Nei

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66			66	7
Felles kjeller		18		18	
SUM	**66**	**18**			**7**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, entré, bad		
Felles kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod 1 i felles kjeller på ca. 6 m²
- Bod 2 i felles kjeller på ca. 6 m²
- Bod 3 i felles kjeller på ca. 6 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Siri-Marthe Kalmo Funder	Kunde
	Ola Bikset	Kunde
	Marit Bikset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	115	377		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenkrantzgata 144

Hjemmelshaver
Bikset Marit, Bikset Ola

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon BOVG 2023			Gjennomgått		Nei
Faktura montering av varmepumpe 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JY1131

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bikset, Marit	9578-5999-4-1326817	2026-01-26 20:22:27
Funder, Siri-Marthe Kalmo	9578-5997-4-4129130	2026-01-26 20:54:06
Bikset, Ola Nilsen	9578-5999-4-4153144	2026-01-26 20:08:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0009/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenkrantzgata 144, 3023 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Siri-Marthe Kalmo Funder, Marit Bikset, Ola Bikset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG, total renovering av badet: Veggen mot gang er flyttet for å forstørre badet, støpt nytt gulv, nye varmekabler, nytt pvc vindu, vegghengt toalett, nytt rør system hele veien til kjeller, i tillegg til rør i rør systemet til kjøkkenet som også ble byttet, dusjnisje, installert aqua-alarm, armaturer fra vikingbad, ny baderomsinnredning kjøpt på Megaflis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Des 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG des 2023

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet gammel parafinovn som sto i stua. Tilløpet/hull er murt igjen og pipa er behandlet og jevnet ut med grovsparkel i tillegg til mørtelpuss for så å bli malt svart matt. Det er mulighet for å sette inn peis eller lignende, med forbehold om å sette inn stålrør i pipa.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro 2024 Det elektriske anlegget er byttet inkludert nye sikringer. EL-skapet har blitt flyttet til vegg i entre ved inngangsdør. Det er installert spotter i 3 soner (2 i stue og 1 i gang/entre) disse kan styres via app (Plejd) Det er nye innfelt stikkontakter samt en innfelt bryter i stue og en i gang/entre. Det er K-rør mellom bryter i stue og spisebord/tak -lampe. Lampen er av typen dimbar led med flere lysinnstillinger som er påkoblet lysbryter i stue, i tillegg til kontroll og app. Abicon Elektro 2026 Har byttet ledninger, montert nye stikkontakter og lysbryter på hovedsoverommet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nylig oppgradert anlegg som beskrevet over.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er klargjort strøm i el-skap dersom man ønsker å installere.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Des 2023 Under rehabiliteringen av badet ble hele rørsystemet til leiligheten byttet hele veien ned til kjeller/fellesanlegg i tillegg til rør i rør systemet til kjøkkenet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats utført av faglært tømrer 2024-2026 Stue, gang og entre: 2024-2025 Endret litt på planløsningen ved å fjerne/rive noen vegger, blant disse ble veggen mellom gang/entre og kjøkken revet og bygget opp igjen med garderobeløsning (Pax) fra ikea. Demontert og fjernet parafinovn i stue. Tilløpet til pipa har blitt murt igjen. Pipa har videre blitt behandlet og jevnet ut med grovsparkel i tillegg til mørtelpuss for så å bli malt. Veggene har fått ny isolasjon (glava), i tillegg til at det er etterisolerte yttervegger med ytterligere 70mm glava med dampsperre, det er satt opp ferdigmalte huntonittplater, montert ny lufteluke. Nye lister stue og gang. Lagt trinnlydsplater under gulv og nytt laminatgulv av typen BerryAlloc Cadenza Allegro Brown som er gjennomgående gjennom hele leiligheten utenom soverommene 2025. Satt opp nytt tak i stue og gang med lekter av typen 2"2 (48x48), gipset, sparklet og malt. Kjøkken: Utvidet benkeplate og lagd til barkrakkløsning. Denne løsningen består av en ny skuffeseksjon (ikea), et nytt benkeskap (ikea) og benkeplate av typen eik kjøpt på OBS Bygg 2025. Ny taklampe av typen slim led fra Wiz (kan dimmes og er med flere lysinnstillinger via app) tilkoblet bryter, kjøpt hos Elektroimportøren 2025. Ventilator byttet 2023, satt opp hyller i overskapet til ventilator. Oppvaskmaskin nyinnkjøpt 2025, 2 stk Millex beskyttelsesplate/glass for bakvegg oppvaskkum og komfyr 2025. byttet induksjonstopp 2026, nytt laminatgulv av typen BerryAlloc Cadenza Allegro Brown som er gjennomgående gjennom hele leiligheten utenom soverommene 2025. Hovedsoverom: Overflateoppusset. Satt opp mdf-plater, nye lister, ny dør på lufteluke, nytt elektrisk (stikkontakt, lysbryter, ledninger), ny taklampe av typen slim led fra Wiz (kan dimmes og har flere lysinnstillinger via app) kjøpt hos Elektroimportøren 2025, ny dør, satt inn skyvedørsgarderobe med plassbebygd garderobeløsning. Soverom 2: Malte overflater og byttet lampe. Varmepumpe: Montert varmepumpe av typen Wilfa Svalbard kjøpt på OBS bygg med monterting av firmaet: OK elektriske AS, okt 2024.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, sameiet foretok en måling 2024/2025 og er de som innehar dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Var vannlekkasje fra sluk på badet ved overtakelse, dette ble utbedret ved totalrenoveringen av badet via firma (BOVG) des 2023.

---

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

Ja

Beskriv: Pipeløp må utbedres dersom man vil montere ildsted.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Anlegget var uten samsvarserklæring og med flere feil og mangler ved kjøp. Dette ble utbedret og fikset under installasjon av nytt anlegg av firma (Krøderen Elektro) 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra skaden på bad før overtakelse 2023. Badet er totalrenovert som beskrevet tidligere.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere salg av tidligere eier/e 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ligger kommunale boliger i nærheten, det er gode ordninger for dette med blant annet vakthold på området deres. De har ikke vært til noen plage eller sjenanse for våres del.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0009/26

enova

Energiattest



Adresse **Rosenkrantzgata 144, 3023 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245415**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158533758**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **377**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **66 m²**	Oppvarmet bruksareal **66 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265.73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275.46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18180 kWh**

Rosenkrantzgata 144, 3023 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



INNKALLING 2025

Bacheparken Sameie

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Drammen Ballklubb - Ballklubbhuset

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bacheparken Sameie

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Drammen ballklubb - Ballklubbhuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Inngjerding mellom Rosenkrantzgata 144 og Olaf Bergers vei

5.2 Vedtektsendring § 4

5.3 Vedtektsendring § 4

5.4 Vedtektsendring § 4

5.5 Bytte av revisor

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar:

Styreleder kr.50.000

Styreleder vil bli belønnet for ekstraordinært arbeid kr 600/time.

Sekretær kr.25.000

Styremedlem kr.15.000

Varamedlem kr.10.000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 115 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Inngjerding mellom Rosenkrantzgata 144 og Olaf Bergers vei

Sak fra RK 144

Bakgrunn: Det har over lengre tid vært utfordringer med at uvedkommende, spesielt beboere fra de nærliggende kommunale boligene, tar seg inn på sameiets fellesarealer og private uteområder. Dette inkluderer uønsket atferd som for eksempel skriking, truende oppførsel, urinering og generell utrygghet for sameiets beboere.

Situasjonen oppleves som svært belastende for mange beboere og reduserer trivsel, trygghetsfølelse og kvaliteten ved å bo i vårt sameie.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret skal innhente pristilbud, utrede muligheter og deretter iverksette tiltak for å etablere hensiktsmessig inngjerding av sameiets områder mellom Rosenkrantzgata 144 og Olaf Bergers vei. Målet er å hindre uvedkommende adgang og sikre beboernes trygghet og trivsel.

Styrets innstilling: Styret er godt kjent med at dette er et problem som man bør gjøre noe med.

5.2 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold. Det ble for noen år siden tatt inn i vedtektene at sameiet skal ha ansvar for kostnader ved å bytte vinduer noe som er en betydelig kostnad for sameiet og som betales gjennom felleskostandene. Denne vedtektsendringen foreslås derfor reversert slik at det blir hver sameiers ansvar å bytte vinduer og terrassedør.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre §4 avsnitt 3 fra "... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

til: "... døren til den enkelte seksjon og balkong, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

slik at ansvar for seksjonens vinduer og dør til balkong er sameiers ansvar.

5.3 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold.

I 2015 ble det byttet fra stående til liggende panel på alle hus, og husene ble malt i samme farge og glass på terrasser. Det ble sagt at terrassene er vårt ansvar og vedlikehold. Blir et glass ødelagt, kostes det av beboer.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre §4 avsnitt 3 fra "... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

til: "... døren til den enkelte seksjon og balkong unntatt glass, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

slik at ansvar for balkongens glass er sameiers ansvar.

5.4 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold. Bærestolper under verandaen må hvert hus ta ansvar for selv, og dele summen på 4.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre §4 avsnitt 3 fra "... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

"... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong unntatt fundament og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

slik at ansvar for balkongens fundament er sameiers ansvar.

5.5 Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegard Andersen
Styremedlem, Torge Ugland
Styremedlem, Ingunn Berg
Styremedlem, Werner Bernt Ekli
Varamedlem, Sara Skorpeide

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for 2 år. Vegard Andersen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Vegard Andersen, eier av seksjon 5 - Hotvetveien 91 som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Der skal velges 1 nytt styremedlem for 2 år for Torge Ugland.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen forslår Silje Charlotte Brekke som nytt styremedlem.

Eier av og bor i seksjon 27 - Rosenkrantzgata 136

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varameldem til styret for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen forslår Sara Skorpeide som varamedlem.

Eier av og bor i seksjon 14 - Rosenkrantzgata 142

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Føgenede er foreslått til valgkommitee:

Sidsel Ulriksen eier av og bor i seksjon 4 i Hotvetveien 93

Unn Aasen eier av og bor i seksjon 1 i Hotvetveien 93

Vilde Løkka Bakken eier av og bor i seksjon 8 i Hotvetveien 91

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 447 392**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	931 160	-74 549
Kjøp / salg anleggsmidler	96 000	-96 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-695 253	8 155 845
Endringer i andre langsiktige poster	299 612	-6 537 904
B. Endring arbeidskapital	**631 519**	**1 447 392**
C. Arbeidskapital	**2 078 912**	**1 447 392**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 313 319	2 245 062
Kortsiktiggjeld	-234 407	-797 669
C Arbeidskapital	**2 078 912**	**1 447 392**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Arbeidskapital per 01.01.23 var på kr 1 834 992.

Resultatregnskap 2024 Bacheparken Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 943 487	2 643 360	3 001 966	3 045 185
Sum leieinntekt		**2 943 487**	**2 643 360**	**3 001 966**	**3 045 185**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	938	13 986	14 000	0
Sum annen inntekt		**938**	**13 986**	**14 000**	**0**
Sum inntekt		**2 944 425**	**2 657 346**	**3 015 966**	**3 045 185**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 120	16 215	16 200	16 215
Styrehonorar	3	110 000	115 000	115 000	115 000
Driftskostnad					
Energikostnad		51 420	50 300	50 000	55 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	117 017	0	0	70 000
Kommunale avgifter/renovasjon		595 431	563 388	690 000	690 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	2 436	0	0	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	296	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	214 259	916 550	1 250 000	1 567 000
Revisjonshonorar		5 536	10 944	7 000	10 000
Forretningsførerhonorar		80 745	86 871	90 000	90 000
Andre honorar	8	9 183	6 313	0	10 000
Kontorkostnad		17 194	17 839	17 000	0
TV/bredbånd		155 623	191 380	201 000	210 720
Forsikringer		171 840	148 832	165 000	220 000
Andre kostnader	9	18 883	23 563	16 000	3 000
Sum kostnad		**1 578 688**	**2 147 489**	**2 617 200**	**3 064 935**
Driftsresultat før IN		**1 365 737**	**509 856**	**398 766**	**-19 750**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		165 787	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 531 524**	**509 856**	**398 766**	**-19 750**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		83 127	48 410	-40 000	50 000
Rentekostnad		683 491	632 815	700 000	657 042
Netto finansposter		**600 364**	**584 405**	**740 000**	**607 042**
Årsresultat		**931 160**	**-74 549**	**-341 234**	**-626 792**
Overført sameiekapital		931 160	0	0	0
Udekket tap		0	-74 549	0	0
SUM OVERFØRINGER		**931 160**	**-74 549**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bacheparken Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		0	96 000
Sum anleggsmidler		**0**	**96 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		69 823	0
Kundefordringer		0	201 126
Andre kortsiktige fordringer		11 583	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 969	51 881
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 191 944	1 992 055
Sum omløpsmidler		**2 313 319**	**2 245 062**
SUM EIENDELER		**2 313 319**	**2 341 062**

Balanse 2024 Bacheparken Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 381 680	0
Udekket tap		0	-6 612 453
Sum opptjent egenkapital		**-5 381 680**	**-6 612 453**
Sum egenkapital	**10**	**-5 381 680**	**-6 612 453**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 460 592	7 946 557
Annen langsiktig gjeld		0	209 288
Sum langsiktig gjeld		**7 460 592**	**8 155 845**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 617	0
Leverandørgjeld		168 576	322 149
Skyldig off. myndigheter		181	0
Påløpne renter		43 741	45 406
A konto til avregning		0	186 324
Annen kortsiktig gjeld		10 292	243 791
Sum kortsiktig gjeld		**234 407**	**797 669**
Sum gjeld		**7 694 999**	**8 953 515**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 313 319**	**2 341 062**

Sted: Drammen Dato: 10/4

Vegard Andersen
Styreleder

Werner Bernt Ekli
Styremedlem

Torge Ugland
Styremedlem

Ingunn Berg
Styremedlem

2486 Bacheparken Sameie Org. nr 976690079

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 44 seksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 115 og bnr. 377 og ligger i Drammen kommune. Tomteareal er 9 296,8 kvm.
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 84734529.

Egenkapital
Fra og med 01.09.24 er egenkapital som tidligere var fordelt på konto 2070 og 2080, samlet på konto 2070 i henhold til ny regnskapsprasksis.

Det har blitt en endring av presentasjon av regnskapet fra 2023 til 2024 for IN-ordningen i sameiet.
Detaljer om endringen er beskrevet i note 10 - Egenkapital.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån da sameiet ikke eier bygningen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 066 703	2 359 090
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	172 923	153 216
3650 Innkrevde felleskostn. renter	678 299	131 054
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	25 562	0
Sum	**2 943 487**	**2 643 360**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	938	13 986
Sum	**938**	**13 986**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	10 650	0
5128 Feriepenger forrige forr.fører	1 278	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	180	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	17 012	16 215
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	110 000	115 000
Sum	**139 120**	**131 215**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	117 017	0
Sum	**117 017**	**0**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	2 436	0
Sum	**2 436**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	0	296
Sum	**0**	**296**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	48 697	664 369
6602 Vedlikehold VVS	7 750	86 013
6603 Vedlikehold elektro	2 500	31 215
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	134 953
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	135 313	0
Sum	**214 259**	**916 550**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 183	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	6 313
Sum	**9 183**	**6 313**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	700
7740 Kurs for tillitsvalgte	300	0
7770 Betalingskostnader	4 008	8 783
7771 Andre gebyrer	650	448
7773 Omkostninger innkreving	651	0
7790 Andre kostnader	13 440	13 672
7792 Øredifferanse	-112	-74
7795 Korrigering av husleie	-54	35
Sum	**18 883**	**23 563**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-6 612 453	6 612 453	0
Årets resultat	0	-5 381 680	-5 381 680
Sum opptjent egenkapital	**-6 612 453**	**1 230 773**	**-5 381 680**
Sum egenkapital	**-6 612 453**	**1 230 773**	**-5 381 680**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Endringer av egenkapital består av følgende:

Tomte/bygningsverdi fra før 2020:	kr -96 000
Ukjent langsiktig gjeld fra før 2020:	kr 209 289
IN-nedkvitteringer 2011 - 2023:	kr 186 324
Årets resultat:	kr 931 160
Total endring av egenkapital:	kr 1 230 773

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94937024597**	**94937024589**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	8.94 %	8.94 %
Beregnet innfridd:	08.06.2030	08.07.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 440 000	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	604 072	7 326 432
Avdrag i perioden:	104 000	365 912
Lånesaldo 31.12:	**500 072**	**6 960 520**
Saldo 5 år frem i tid:	41 860	5 660 705

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937024589	43	161 873	6 960 539
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937024597	33	15 154	500 082

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån da sameiet ikke eier bygningen.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bacheparken Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bacheparken Sameie

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UPW3F-EEHO5-LASZH-H3N05-0FGV0-CBE2X

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UPW3F-EEHO5-LASZH-H3N05-0FGV0-CBE2X

PENNEO

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

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

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 13:09:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UPW3F-EEHO5-LASZH-H3N05-0FGV0-CBE2X

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Bacheparken Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vegard Andersen
Styremedlem, Torge Ugland
Styremedlem, Ingunn Berg
Styremedlem, Werner Bernt Ekli
Varamedlem, Sara Skorpeide

Styret i Bacheparken Sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Bacheparken Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bacheparken Sameie ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 976690079

Bacheparken Sameie består av 44 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Bacheparken Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 84734529. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets HMS ansvarlig er Ingun Borgan

Det jobbes med å fullføre en ny internkontroll.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 styremøter

Sameiet har siden forrige årsmøte byttet forretningsfører og vi har i den forbindelse byttet styreverktøy til Bonabo. Vi har jobbet med å lære oss det nye systemet og tilpasset våre rutiner for å utnytte dette verktøyet.

Styret har deltatt på 2 faglige kurs arrangert av USBL.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Vi har hatt oppfølging av 4 vannskader i sameiet.
- Avvik på fyringsanlegg har blitt lukket . 3 pipeløp er rehabilitert og 2 piper har fått fikset andre avvik
- Det har vært oppfølging av kommunens VVS- prosjekt
- Oppfølging av brøyting/ gressklipping. Vi har opplevd endel misnøye med disse tjenestene det siste året.
    - vi har hentet inn tilbud fra andre leverandører av disse tjenestene og besluttet å skrive avtale med en av disse.
- Det er laget en plan for videre fremdrift for oppussing av gangene.
- Styret følger opp en klagesak mot uønsket adferd knyttet til kommunens utleieleiligheter i Olaf Bergersvei.
- Vi bistår beboere i div hus med å løse saker som oppstår på de ulike adressene fortløpende.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bacheparken Sameie torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Drammen Ballklubb - Ballklubbhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Tommy Bang

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Tommy Bang

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: ~~15~~ 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar:

Styreleder kr.50.000

Styreleder vil bli belønnet for ekstraordinært arbeid kr 600/time.

Sekretær kr.25.000

Styremedlem kr.15.000

Varamedlem kr.10.000

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 115.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Inngjerding mellom Rosenkrantzgata 144 og Olaf Bergers vei

Sak fra RK 144

Bakgrunn: Det har over lengre tid vært utfordringer med at uvedkommende, spesielt beboere fra de nærliggende kommunale boligene, tar seg inn på sameiets fellesarealer og private uteområder. Dette inkluderer uønsket atferd som for eksempel skriking, truende oppførsel, urinering og generell utrygghet for sameiets beboere.

Situasjonen oppleves som svært belastende for mange beboere og reduserer trivsel, trygghetsfølelse og kvaliteten ved å bo i vårt sameie.

Vedtak: Det legges til at styret /sameiet skal etterstrebe å holde kommunen ansvarlig for kostnad til å sette opp gjerder

Forslaget ble _____ vedtatt.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold. Det ble for noen år siden tatt inn i vedtektene at sameiet skal ha ansvar for kostnader ved å bytte vinduer noe som er en betydelig kostnad for sameiet og som betales gjennom felleskostandene. Denne vedtektsendringen foreslås derfor reversert slik at det blir hver sameiers ansvar å bytte vinduer og terrassedør.

Vedtak:

Forslaget ble _____ vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 0

5.3 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold.

I 2015 ble det byttet fra stående til liggende panel på alle hus, og husene ble malt i samme farge og glass på terrasser. Det ble sagt at terrassene er vårt ansvar og vedlikehold. Blir et glass ødelagt, kostes det av beboer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 0

5.4 Vedtektsendring § 4

Sak fra HV93 og 91

For å holde felleskostnadene så lave som mulig er det nødvendig å redusere sameiets ansvar for reparasjon og vedlikehold. Bærestolper under verandaen må hvert hus ta ansvar for selv, og dele summen på 4.

Vedtak:

Årsmøte vedtar å endre §4 avsnitt 3 fra "... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

"... døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong unntatt fundament og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger..."

slik at ansvar for balkongens fundament er sameiers ansvar.

Forslaget godkjennes ikke. For: 3 Imot: 15.

5.5 Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

For: 18
Imot: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for 2 år. Vegard Andersen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Andersen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Der skal velges 1 nytt styremedlem for 2 år for Torge Ugland.

Vedtak:
Valgt ble: Silje Charlotte Brekke for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varameldem til styret for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Sara Skorpeide for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Sidsel Ulriksen

Valgt ble: Unn Aasen

Valgt ble: Vilde Løkka Bakken

Møteleder

Protokollvitne



Vedtekter for Bacheparken Sameie

Revidert etter ekstraordinært årsmøte 17.06.15

§1
Sameiets navn er "Bacheparken Sameie". Sameiet består av 44 seksjoner med tilhørende fellesareal av eiendommen gnr.115, bnr. 377 i Drammen. Seksjonene er oppdelt til boligformål.

For vedtektene gjelder lov nr.31 av 23 mai 1997 om eierseksjoner i den utstrekning den ikke er fraveket.

§2
Formålet med sameiet er å :
1) Ivareta driften av sameiet.
2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Jfr. §4, 3. ledd.
3) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet jfr.§9

§3
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering umiddelbart.
Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis sameieren ønsker å foreta
- inngrep i byggets bærende konstruksjoner
- forandringer som kan være til ulempe for naboene

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre, eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette, har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameiers regning og med dekning av kostnadene dette medfører.

Sameieren har ansvar for handlinger og unnlatelser gjort av :
- ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret
- medlemmer av sameiers husstand
- en sameiers leieboer
- tidligere sameiere (se avsnitt to)

§4
Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal.
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter eller ulempe for andre sameiere.

For vann - og avløpsledninger gjelder dette frittliggende (ikke innstøpte og skjulte) rør fra forgreiningspunktet på fellesledningen inn til seksjonen. Vedlikehold av gulvsluk påhviler seksjonseier, men eventuell utskifting er sameiets ansvar dersom dette ikke skyldes mangelfullt vedlikehold. Elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon, dør til balkong, balkong og seksjonens vinduer, samt øvrig vedlikehold av eiendommen, inkludert eiendommen med sameiets bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr – herunder inngangsdører til oppgangene og oppgangene er sameiets ansvar.

I forbindelse med "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid" er sameieren forpliktet til å gjennomføre kontroll av elektrisk anlegg hvert 5.år for egen kostnad. At kontrollen er gjennomført må kunne dokumenteres skriftlig overfor tilsynsmyndighetene på forespørsel. Sameierne sender dokumentasjon til styret med en gang en slik kontroll er gjennomført. Sameiet har ansvaret for kontroll av de elektriske fellesinstallasjonene og sørger for disse.

§5
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet
Sameiet har ett ordinært sameiermøte pr.år. Varsel om tidspunkt for årsmøtet skal sendes ut minst en måned i forveien.

Styret innkaller skriftlig med minst 8 (åtte) og høyst 20 (tjue) dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 (tjueen) dager før møtet. For at forslag som nevnt i §8 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§6
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare saker som er beskrevet i innkallingen til ekstraordinært sameiermøte kan behandles.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 (tre) dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. §5 gjelder tilsvarende.

§7
I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Ingen sameier kan likevel ha mer enn 2 stemmer. Foruten eieren, har ett hustandsmedlem møte - og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§8
På årsmøtet skal behandles :

1) Årsberetning fra styret..
2) Godkjenning av årsregnskap inkl.revisjonsberetning.
3) Budsjett kommende år.
4) Valg av styre med vararepresentant.
5) Valg av revisor.
6) Andre saker som nevnt i innkallingen.

§9
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er tilstede, ledes sameiermøtet av ett av styrets medlemmer, eller velges blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to valgte sameiere, samt møteleder. Protokollen sendes ut umiddelbart etter sameiermøtet til samtlige sameiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om :

1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) Endringer av vedtektene.
3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4) Øvrige tilfeller som nevnt i §30 (Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet) i eierseksjonsloven.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§10
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en framtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

§11
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på årsmøtet et styre.
Styret skal bestå av :
Leder
Tre styremedlemmer
Ett varamedlem
Styret deleger selv arbeidsoppgaver internt.

Styret velges for 2 (to) år av gangen. For å sikre kontinuitet skal minst 1 (ett) styremedlem være på valg hvert år.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmene og varamedlem en ny leder for tiden fram til neste ordinære sameiermøte.

§12
Styret ansetter, sier opp og avskjediger funksjonærer, gir instruks for disse, fastsetter lønn og fører tilsyn med at disse oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret treffer med alminnelig flertall avgjørelse om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettert eller som det i regnskapsåret er dekning for. Dette inkluderer standardheving. Hvis arbeidet er større og krever ekstraordinær innbetaling fra sameierne før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte.

Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er tilstede.

§13
Styremedlem eller andre må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14
Regnskap. Valgkomite.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger en valgkomite bestående av 3 sameiere etter innstilling fra valgkomiteen.
Valgkomiteens arbeidsområde og mandat går fram av egen instruks.

§15
Beboene plikter å følge de reglene for godt bomiljø som til enhver tid er fastsatt av styret, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret sørger for at samtlige sameiere/leietakere får utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø.

§16
Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel fra styret, pålegges å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonsloven §26.1. og 2.ledd.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven § 4 –18 og § 4 –19 gjelder tilsvarende.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling av andel fellesutgifter, eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav, regnes som vesentlig mislighold.

§17
Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt på veranda/balkonger grunnet brannsikkerheten og sjenanse fra røykos. Gass- og elektrisk grill kan tillates. Bruk av kullgrill skal foregå på utearealer utenfor. Vis alltid hensyn til naboene.

Bacheparken sameie
Husregler

1. Elektriske og sanitære anlegg må til enhver tid holdes i forskriftsmessig orden.
   Se vedtektenes § 4.

2. Røykvarslere, brannslukningsapparater, installering og vedlikehold av røykvarslere i boenhetene er eiers ansvar. Dette gjelder også røykvarslere i fellesarealer. Eieren er forpliktet til å påse at disse til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved uaktsomhet kan et evt. erstatningskrav eller avkortning bli aktuelt.

3. I trappegangen skal det ikke oppbevares eller monteres gjenstander og liknende av noen art.

4. I fellesrom og på fellesareal ute og inne skal det ikke plasseres noe som kan være til ulempe/sjenanse for husets øvrige beboere, uten at disse er forespurt og styret har behandlet saken.

5. Vask av trapper, gang og inngangspartier må rengjøres minst en gang pr. uke.
   Vaskerom, ganger og fellesrom i kjeller og loft rengjøres etter intern avtale.

6. Lufteventiler i kjelleren må åpnes i sommerhalvåret.
   Om vinteren må ventilene og kjellervinduene holdes forsvarlig lukket.

7. Renhold av gårdsplass, stell av hage, gressklipping av husets felles plen og snømåking påhviler hver enkelt av gårdens sameiere.

8. Husdyrhold i boenhetene må godkjennes av alle 3 sameiere etter skriftlig søknad som er sendt styret.

9. Avfall behandles etter reglene om kommunens renovasjon.
   Renhold av husets avfallsbeholdere er sameiernes ansvar.

10. Montasje av parabol avgjøres av husets sameiere i fellesskap. Montasje av spesielle antenner skal varsles styret som sjekker om dette kan ha bivirkninger for øvrige sameiere.

11. Ytterdøren skal være låst hele dagen.

12. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset.
    De øvrige sameierne i huset skal varsles dersom det skal avholdes fest hos en av sameierne.

13. Biler må ikke stilles foran inngangsdør eller kjellerdør.

14. Postkasser og eventuelle stativ for disse er enhver sameiers ansvar.

15. Ringeapparater er enhver sameiers ansvar.

16. Installasjon av lås i ytterdør bekostes av sameiet.
    Nøkler er sameierens eget ansvar.

17. Sameieren plikter å følge husreglene for et godt bomiljø i h.h.t. sameiets vedtekter § 15.

18. Det er ikke lov å benytte kull grill med åpen flamme ved grilling i h.h.t sameiets vedtekter § 17

05.05.2014
Bacheparken sameie v/ Styret

DRAMMEN
KOMMUNE

Bacheparken sameie v/Gunnar Alternes
Osbergveien 1

3050 MJØNDALEN

Vår referanse
15/6178/20/TUAPHA
Arkivkode
GBNR 115/377
Deres referanse

Dato
14.12.2015

TILTAK UTEN ANSVARSRETT - 115/377, HOTVETVEIEN, ROSENKRANTZGATA, MINDRE FASADEENDRING, BALKONG

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett som er mottatt 14.07.15. Sist innsendte dokument er registrert mottatt 11.12.15. Søknaden er vurdert behandlingsverdig 07.12.15.

Søknaden omfatter fasadeendringer – utvidelse av balkonger.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19.1 søkes det om dispensasjon fra Vegloven § 29 for plassering av balkonger nærmere enn 50 m fra fylkesvei.

Tiltakshaver: Bacheparken sameie v/Gunnar Alternes

VEDTAK
etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-2

Drammen kommune godkjenner fasadeendringer – utvidelse av balkonger som beskrevet i søknad datert 29.06.15.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent:

Situasjonskart	datert 24.06.15
Fasader	datert/revidert 28.10.15

Merknad fra sameiebeboer Else Marie Aa, datert 05.08.15, er ikke tatt til følge. Kommunen viser til plan- og bygningsloven § 21-6 hvoretter bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. (se under)

Betingelser

1. Tillatelsen er betinget av en avstandserklæring fra Fylkeskommunen ***og*** en godkjenning etter vegloven § 29 fra Statens Vegvesen. Kopi av tillatelse og avstandserklæring må sendes kommunen snarest mulig og senest innen **31.01.16.** Dersom kommunen ikke mottar dokumentasjon på godkjenning og avstandserklæring innen fristens utløp, trekkes tillatelsen tilbake.
2. Tiltakshaver er selv ansvarlig og påtar seg eventuell risiko/kostnader dersom det vedtas fremtidig planer om utvidelse av Rosenkrantzgata.

Byplan
Byplan avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

3. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket er etter plan- og bygningsloven og dens forskrifter, lokale vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan og kommunale vedtekter og tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
4. Beliggenheten må kontrolleres med salingskontroll av kvalifisert landmålerfirma.
5. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
6. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er oppført.

FAKTA
Dokumentasjon

1) Det foreligger ingen avstandserklæring fra eier av gnr/bnr 115/5000 (Buskerud Fylkeskommune). Det er krav om avstandserklæring etter pbl § 29-4.
2) Redegjørelse av tiltaket, datert/revidert 28.10.15
3) Brannprosjekteringsrapport, datert 25.09.15
4) Dagslysberegningsrapport, datert 22.10.15

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3. Det er kommet inn merknader fra en beboer i sameiet, Else Marie Aa, datert 05.08.15. I merknaden påpekes at tiltaket ikke er tilstrekkelig behandlet i sameiemøtet etter eierseksjonslovens bestemmelser. Ettrer plan- og bygningsloven § 21-6 skal kommunen ikke ta stilling til privaterettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det ikke fremstår som åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Kommunen viser i den anledning til eierseksjonsloven § 40, som gir styret i seksjonssameiet ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen.

Planer og vedtekter
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Øvre del av Bacheparken, vedtatt 08.06.51.
I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.15, og dens bestemmelser.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i forskrift om byggesak.

Innkomne merknader
Merknad fra sameiebeboer Else Marie Aa, datert 05.08.15, er ikke tatt til følge. Det tas ikke stilling til privatrettslige forhold.

Dispensasjon
Per dags dato foreligger det ingen konkrete planer om å utvide fylkesveien Rosenkrantzgata (gnr/bnr 115/5000). Det gis dispensasjon fra Vegloven § 29 som betinger en naboerklæring fra Fylkeskommunen og en godkjenning fra Statens Vegvesen og at tiltakshaver er selv ansvarlig for og påtar seg eventuell risiko/kostnader ved en eventuell utvidelse av vegen i fremtiden.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2
Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon. Videre har tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunen har vurdert at fasadeendringene ikke berører fasadens hoveduttrykk i nevneverdig grad. Alle balkongene vil ha en lik utforming.

HMS-krav
I brannprosjekteringsrapport datert 25.09.15, er det oppgitt at sikkerheten mot fare eller vesentlig ulempe som følge av brannforhold er tilfredsstillende ivaretatt, jf. TEK10 Kap 11.

I henhold til dagslysberegningsrapporten datert 22.10.15, er lyskravet tilfredsstillende ivaretatt, jf. TEK10 § 13-12.

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på: www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr
Det skal betales gebyr for utførte tjenester etter Gebyrregulativ for byggesaker som gjelder fra 01.01.15. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2270,-.
Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.135,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått X saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-1 skal det betales et gebyr (Besvart henvendelser via tlf og mail, 1t)
  1135,- kr
- § 3-6J skal det for denne saken betales gebyr på 5,5 M (50 % reduksjon som følge av likebehandling av flere tilsvarende tiltak i sameiet, jf § 1-6)
  12.485,- kr

Totalt gebyr i saken er **13.620,- .** Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert for leder*
Bjørn Tollef Swang
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler.*
Tuan Minh Phan
saksbehandler

Vedlegg: KRAV/INFORMASJON

Kopi:
Statens Vegvesen, Region Sør
Buskerud Fylkeskommune
Else Marie Aa, Rosenkrantzgt. 138, 3023 DRAMMEN

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

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

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Tiltakshaver må sende Søknad om ferdigattest til kommunen. Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Gebyrer
Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

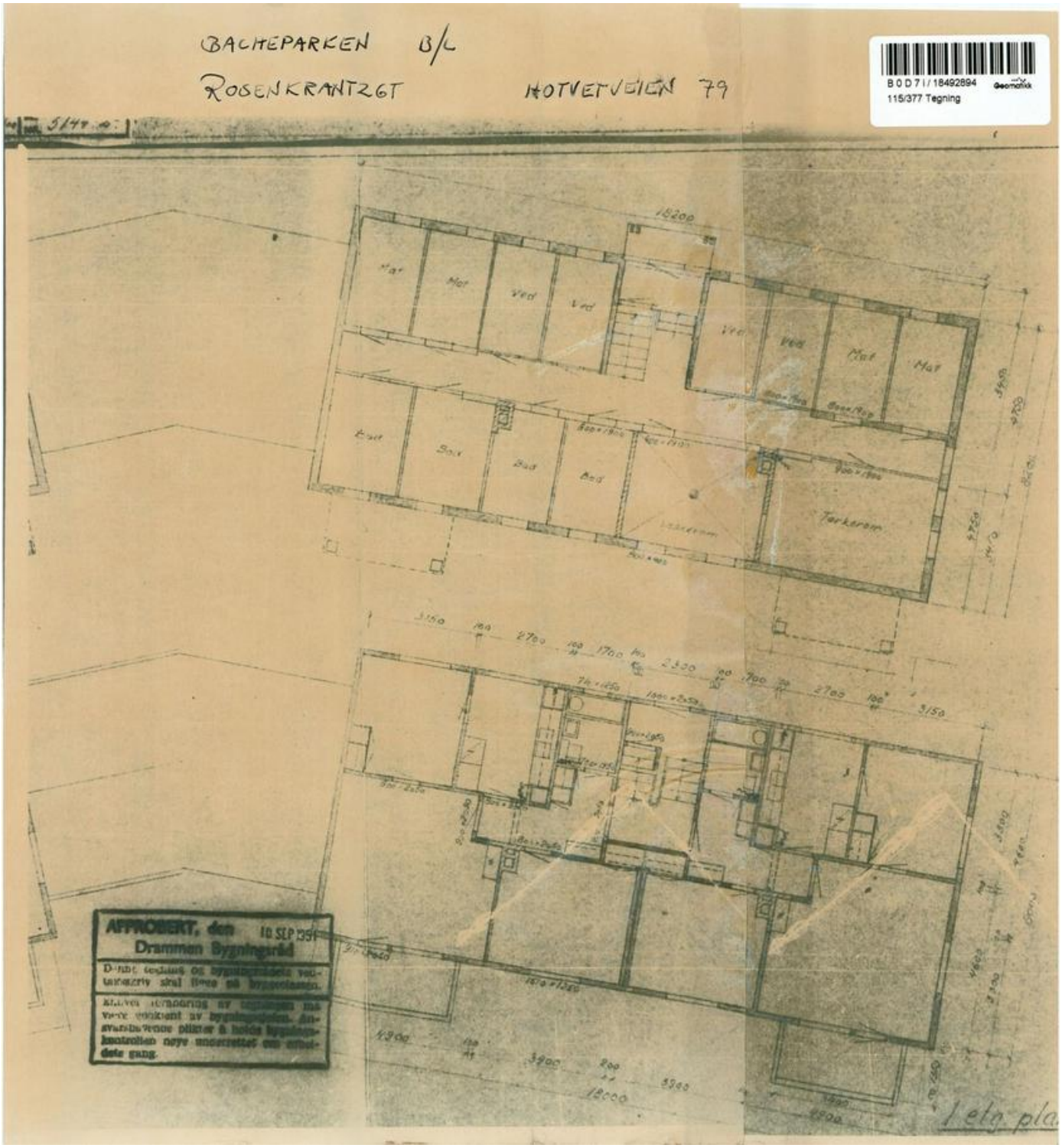
Avfall og avfallshåndtering
Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105. Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
Skilt må settes opp etter gjeldende regler for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

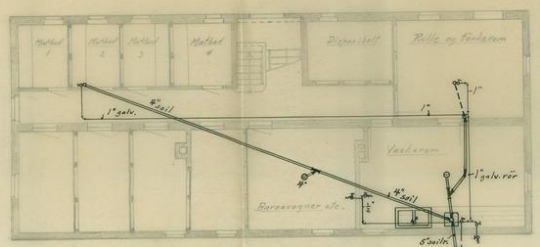
Vei, vann og avløp

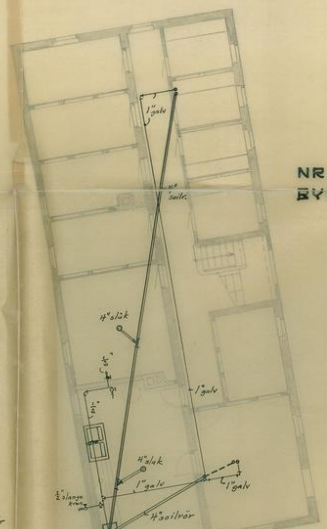
- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*


BACHEPARKEN B/L
ROSENKRANTZGT
HOTVETVEIEN 79
B0D71/18492894
115/377 Tegning
Mat
Ved
Bad
Toalett
Terrasse
Terrasse
APPROBERT, den 10 SEP 1991
Drammen Bygningsråd
1 etg. pla

NR. 93, BYGG 1.





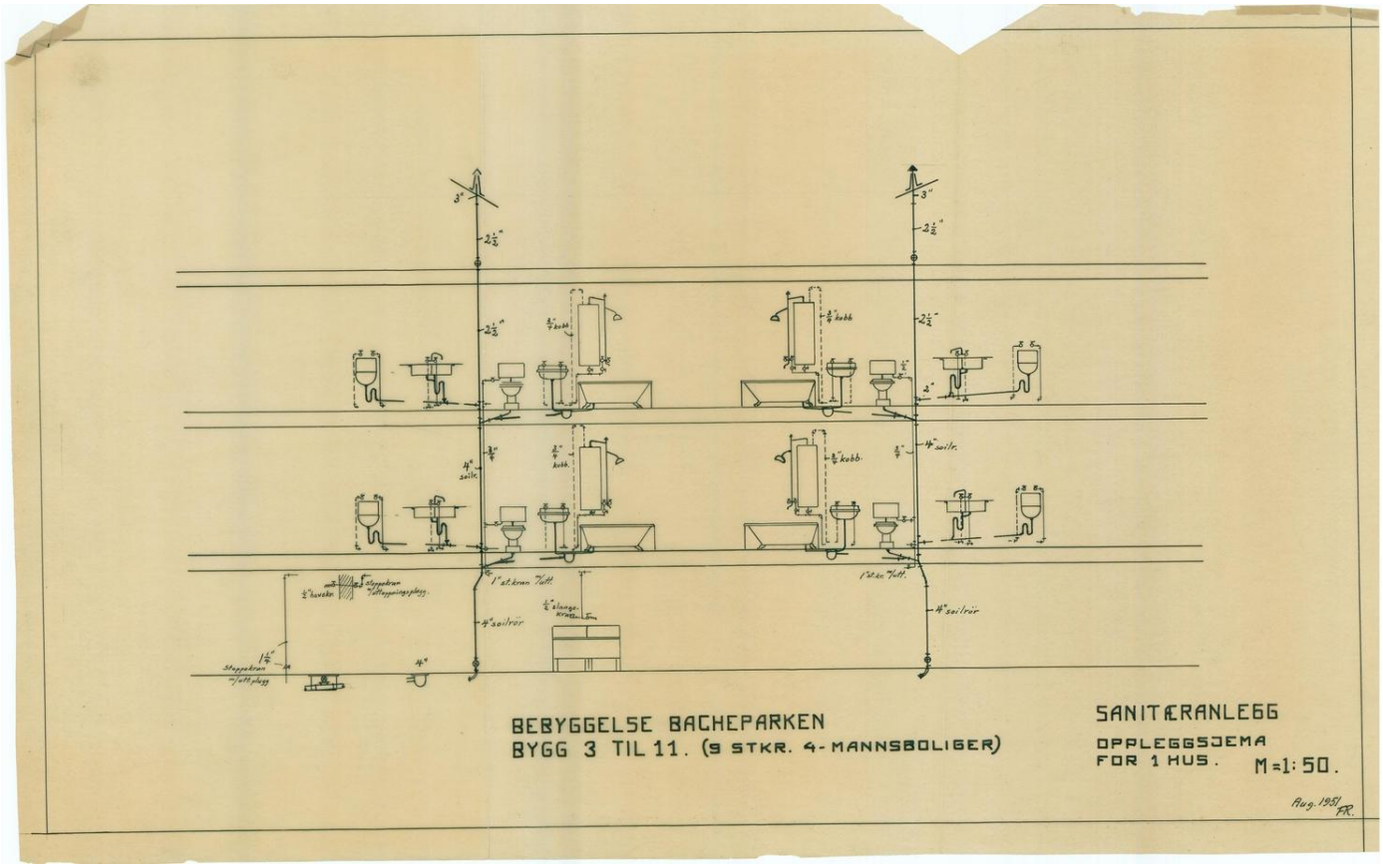
BEBYGGELSE BACHEPARKEN
BYGG NR 1 og 2. TYPE „ROGNLI."

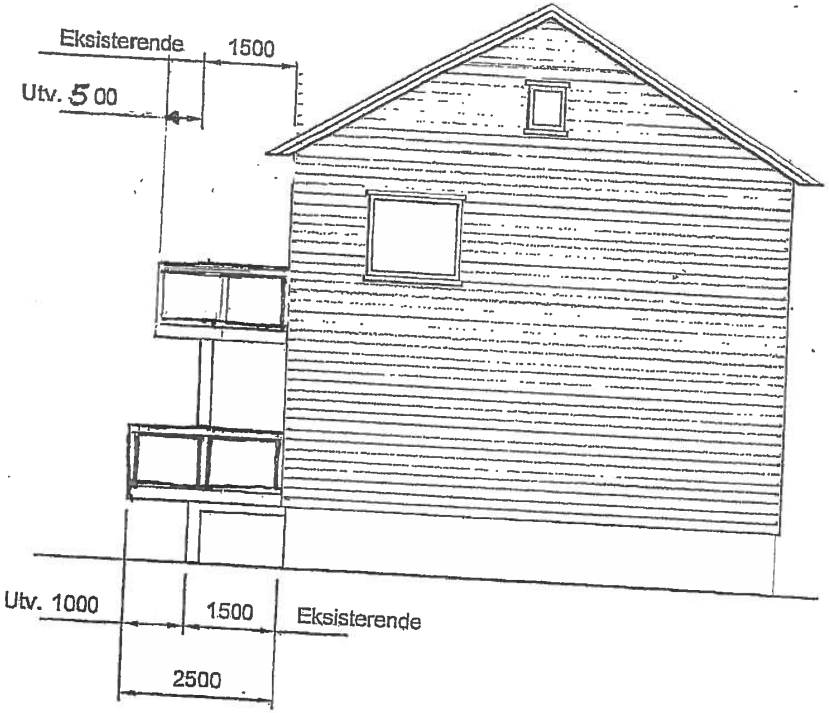
HOTVEDTVEIEN 91 og 93
KJELLERPLANER M/ GRUNNLEDNINGER

M = 1:100.

NR. 91.
BYGG 2

August 1951
F.R.


BEBYGGELSE BACHEPARKEN
BYGG 3 TIL 11. (9 STKR. 4-MANNSBOLIGER)
SANITÆRANLEGG
OPPLEGGSJEMA
FOR 1 HUS.
M=1:50.
Aug. 1951
FR.



28.10.2015

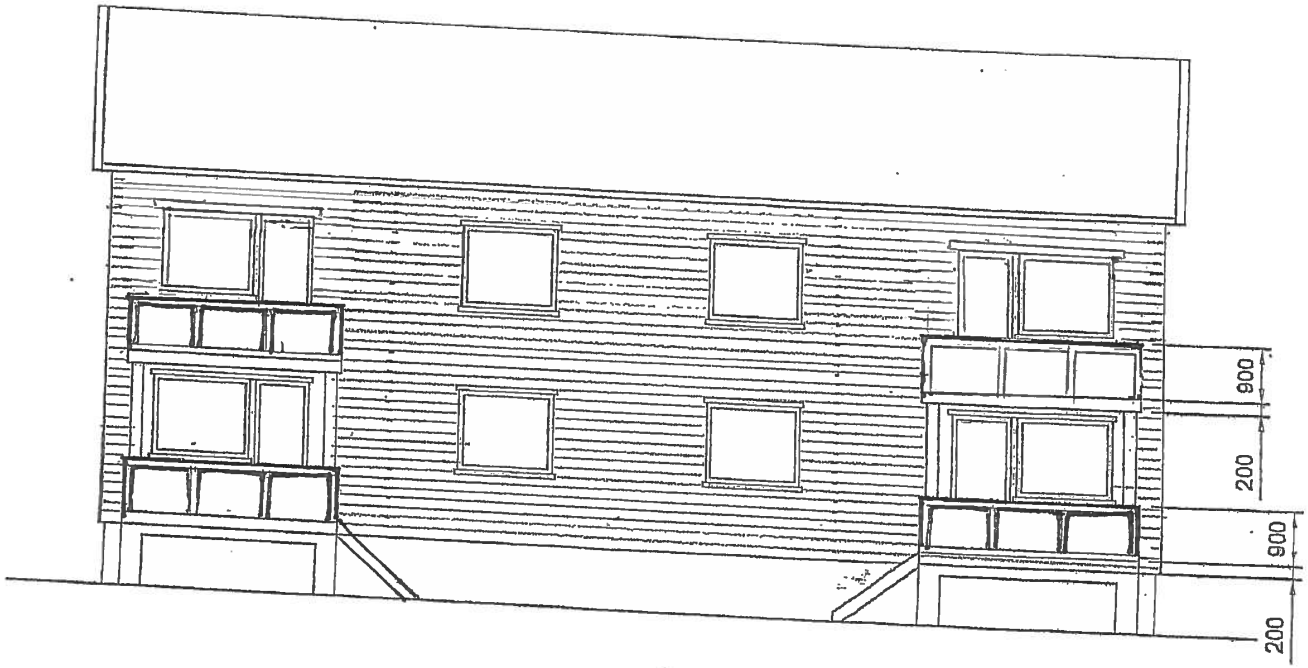
Bacheparken Sameie

Gnr/Bnr 115/377

Hotvetveien 79, 83, 85, 91, 93

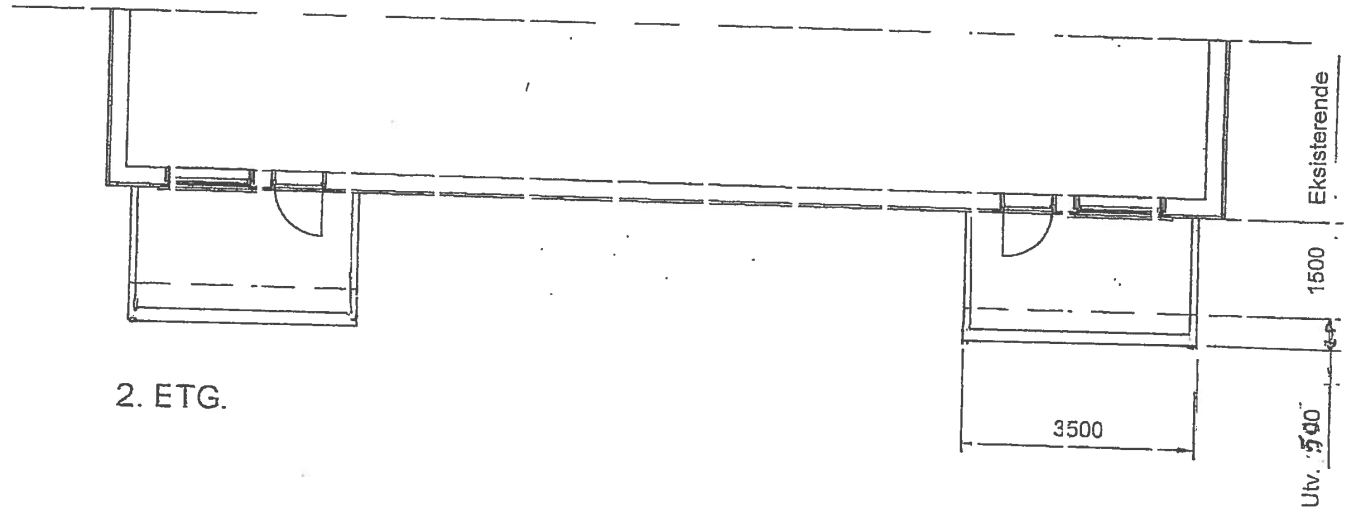
Rosenkrantz gate 134, 136, 138, 140, 142, 144

3023 Drammen

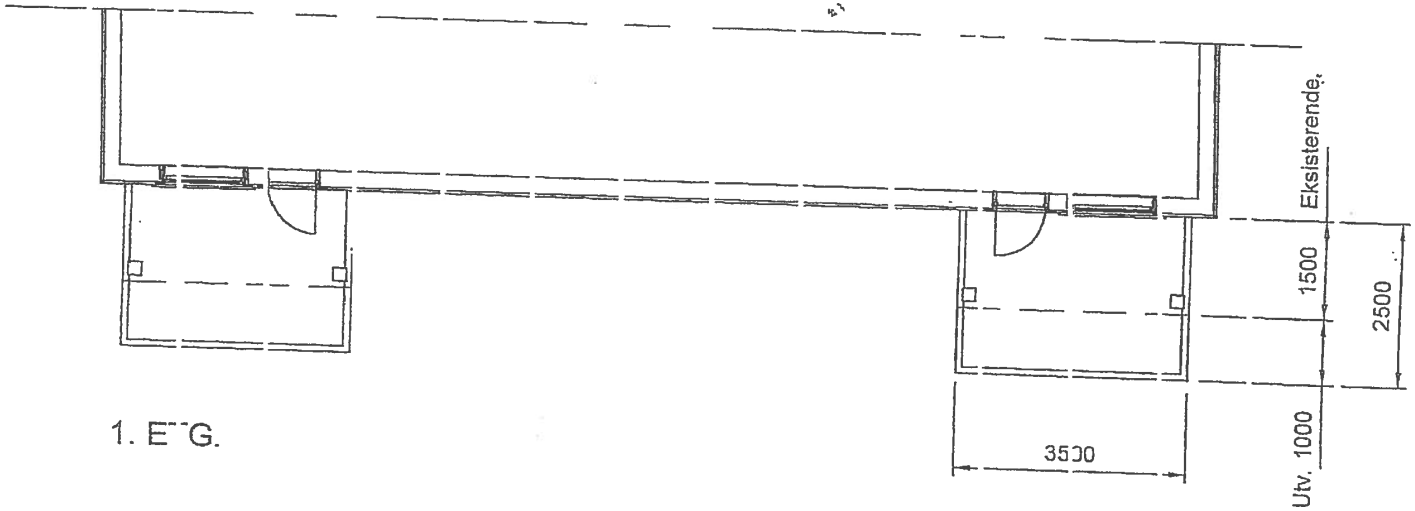


28.10.15 Bacheparken Sameie
Gnr/bnr 115/377

Hotvetveien 79,83,85,91,93
Rosenkrantz gt 134,136,138,140,142,144



2. ETG.



1. ETG.

28.10.15 Gnr/bnr 115/377

Bachenparken Sameiet

Hotvetveien 79, 83, 85, 91, 93

Rosenkrantzgt. 134, 136, 138, 140, 142, 144

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 61334329
Vedlegg: Nei

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
210263	UGLAND TORGE	H0101	HOTVETVEIEN 85, 3023 DRAMMEN
270480	SIEGIEN KATARZYNA	H0102	HOTVETVEIEN 85, 3023 DRAMMEN
200646	MOEN HANNA	H0202	HOTVETVEIEN 85, 3023 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3005	115	377

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 64654 Tinglyst: 18.01.2022
STATENS KARTVERK

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 21/12-2021
Signatur: Hannadin Vidve

21.12.2021 12:50

Side 1 av 1

OPPM - 21/2704

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Postboks 7500, 3008 Drammen	Hanne h. Vidlve

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Askø Advokatfirma AS v/adv. Preben Justin Askø	914 012 082	976690079	917 25 606
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 721 Strømsø	3003	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	115	377	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
33	270480[redacted]	Kataryna Siegien	1/44
34	200646[redacted]	Hanna Moen	1/44
36	210263[redacted]	Torge Ugland	1/44
	976690079	Bacheparken sameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
33	B	1/44	B
34	B	1/44	B
36	B	1/44	B
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
14.12.2021	

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

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

~~Del av seksjon 34 og 36 overføres til seksjon 33 (markert med gult i kjeller).~~

~~Del av seksjon 33, boder, overføres til seksjon 36 (markert med grønt i kjeller)~~

Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Overdragelse av areal fra fellesareal i kjelleren til seksjon 33 og boder i kjelleren overdras fra fellesareal til seksjon 33,34 og 36 som tilleggsareal bygning.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
14.12.2021	

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
33	Drammen 13.12.2021	Katarzyna Siegien	Katarzyna Siegien
34	Drammen 13.12.2021	Hanna Moen	Hanna Moen
36	Drammen 13.12.2021	Torge Ugland	Torge Ugland
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14.12.2021	

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

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 13/12-2021	Vegard Andersen	Vegard Andersen
Drammen 13/12-21	Ingun Berg Borgan	Ingun Berg Borgan
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3005	Drammen	115	377		33, 34, 36

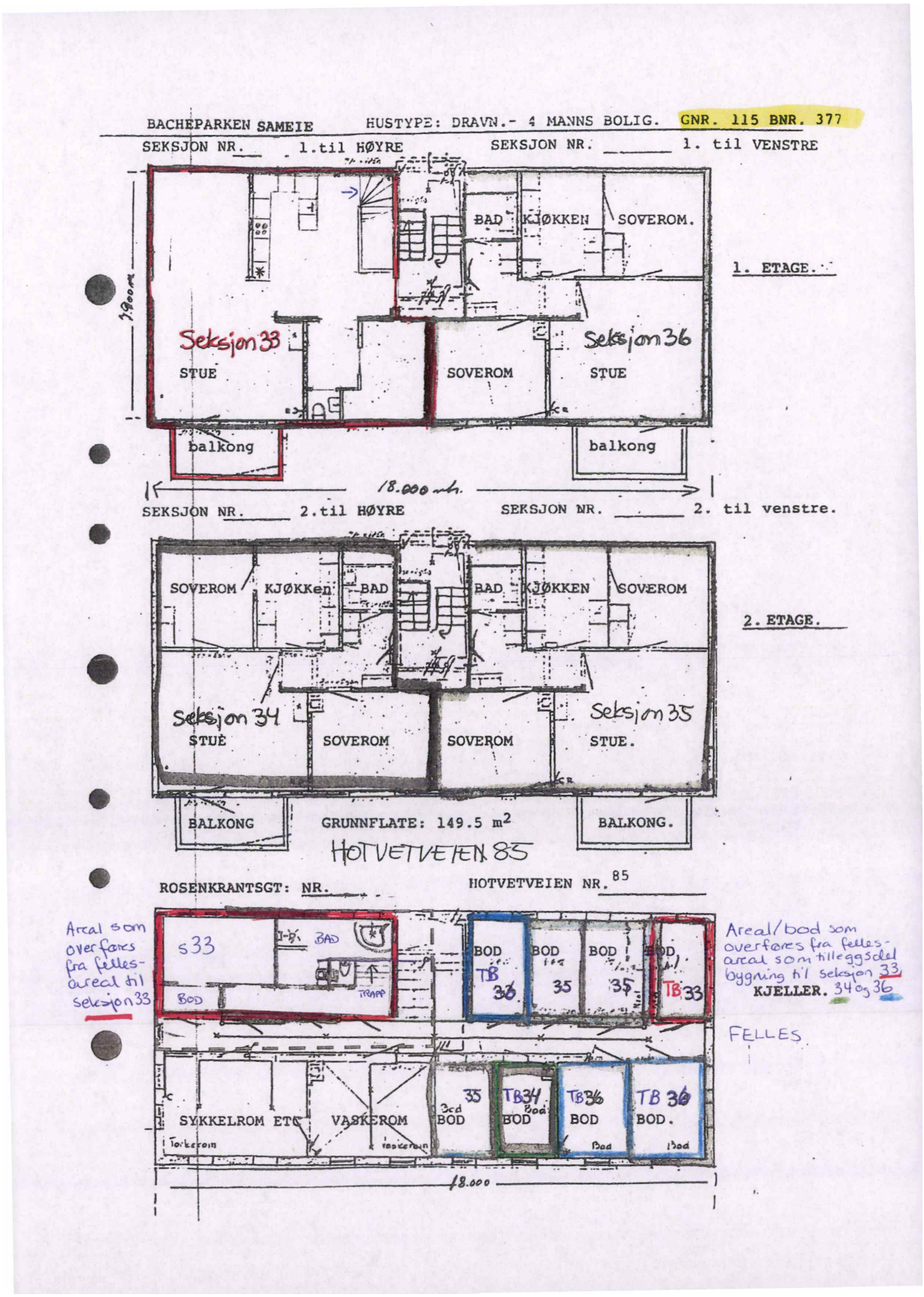
Dato	Underskrift	Stempel
21/12-2021	Hanne Dorthea Vidve	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
14.12.2021	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

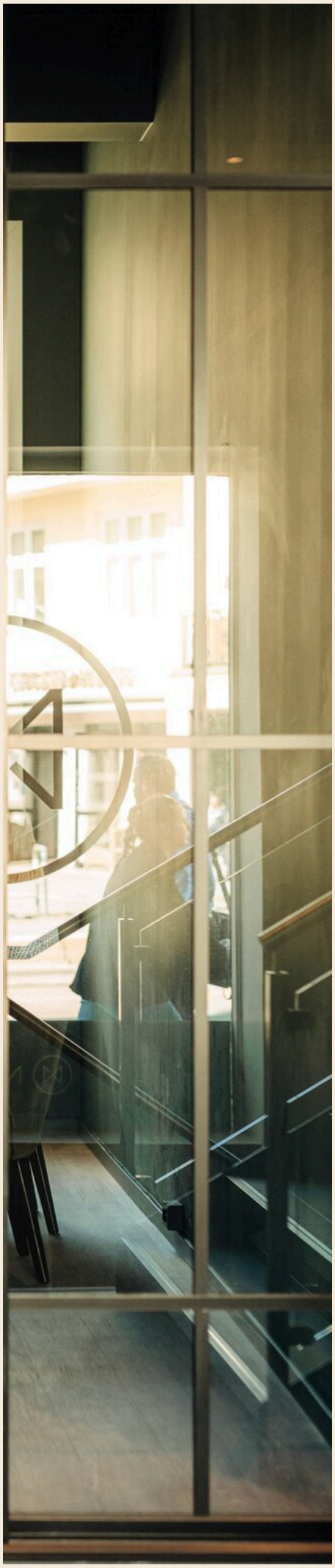

BACHEPARKEN SAMEIE
HUSTYPE: DRAVN.- 4 MANNS BOLIG.
GNR. 115 BNR. 377
SEKSJON NR. 1.til HØYRE
SEKSJON NR. 1. til VENSTRE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM.
1. ETAGE.
Seksjon 33
STUE
SOVEROM
Seksjon 36
STUE
balkong
balkong
18.000 mh.
SEKSJON NR. 2.til HØYRE
SEKSJON NR. 2. til venstre.
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
2. ETAGE.
Seksjon 34
STUE
SOVEROM
SOVEROM
Seksjon 35
STUE.
BALKONG
GRUNNFLATE: 149.5 m2
BALKONG.
HOTVETVEIEN 85
ROSENKRANTSGT: NR.
HOTVETVEIEN NR. 85
Areal som overføres fra felles-areal til seksjon 33
s33
BAD
BOD
TRAPP
BOD
TB 36
BOD
35
BOD
35
BOD
TB 33
Areal/bod som overføres fra felles-areal som tilleggsdel bygning til seksjon 33
KJELLER. 34 og 36
FELLES
SYKKELROM ETC
VASKEROM
Tørkerom
Vaskerom
35
3cd
BOD
TB34
Bod
BOD
TB36
BOD
Bod
TB 36
BOD.
Bod
18.000

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0009/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenkrantzgata 144 3023 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 115, bnr 377, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 115, bnr 393 (ideell andel 1/72) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Drammen Eiendomsmegling AS
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114