

Arups gate 22



Velkommen til

Arups gate 22



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Bragernes sentralt

Delikat leilighet o/2 plan - Sørvendt veranda - Bygg fra 2011 - Fjernvarme ink. i felleskost - Garasje - Pendlervennlig

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	76 838,-
Omkostninger	125 500,-
Totalpris	5 092 338,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 929,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Arups gate 22!

Dette er en flott og delikat leilighet over to plan beliggende meget sentralt på Bragernes.

Leilighetens høydepunkter:

- Meget praktisk planløsning
- Delikate overflater
- Bygg fra 2011 m/bla balansert ventilasjon
- Nyere kjøkken fra 2022
- Varmtvann/fyring inkludert i felleskost
- Garasjeparkering m/elbillader
- 2 soverom
- 2 helflisede bad

Leilighetens beliggenhet her meget sentral på Bragernes, dog tilbaketrukket. Her er det gangavstand til både by og natur. Umiddelbar nærhet til alt du trenger av byens handels- og servicetilbud, med flere kjøpesentre i nærheten. Kort vei til flotte spisemuligheter. Få minutters gange til nydelig tur- og rekreasjonsområder i Bragernesåsen, samt elva.
Pendlervennlig med kort vei til buss og tog.

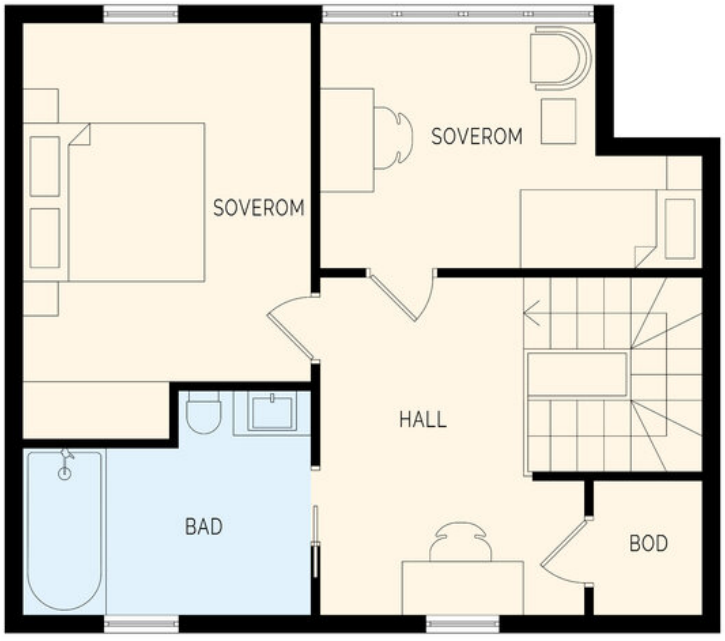
Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

3. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Hall, 2 soverom, bad
Total BRA: 34 kvm.

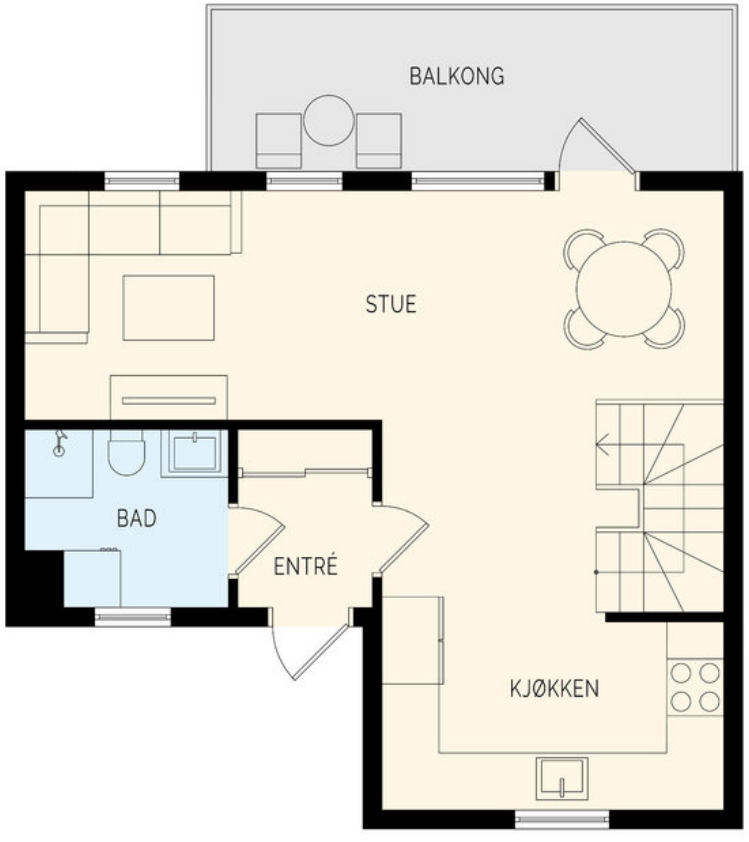


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet


















AEG






DOMETIC


BOSCH
BOSCH
























EVBOX
22 kW





Informasjon

Arups gate 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0044/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arups gate 22, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 59, snr 18 i Drammen kommune

Selgere
Eirill Hauge
Branislav Jenco

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
76 838,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 966 838,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 092 338,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 105 038,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

3. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Hall, 2 soverom, bad
Total BRA: 34 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA er seksjonert til leiligheten, men ligger plassert i kjelleren.

Innhold

2. etg.: Entré, stue, kjøkken, bad
3. etg.: Hall, 2 soverom, bad

Bod i kjeller, samt parkering i frittstående garasjelag.

Standard

2. etg.:

Entré: Velkommen hjem! Adkomst via praktisk takoverbygget inngangsparti. Entréen har praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og downlights i tak.

Stue: Lys og fin stue med gode vindusflater. Stuen er enkel å møblere, med naturlig plassering for sofagruppe og spiseplass.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda med fin utsikt. Leiligheten er kledd i fine farger, hvor både soverom, entré og stue er malt i 2023/2024.
Vindu på stue har installert persienne for praktisk solskjerming.

Kjøkken: Delikat og nyere kjøkken fra 2022 med glatte overflater og integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og vinskap som medfølger salget.
Kjøkkenet har godt med skap- og skuffeplass, samt romslig benkeplate.

Bad: Helfliset og fint bad med elektriske varmekabler i gulv.
Badet inneholder toalett, dusj, innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Selger opplyser om en dryppelyd fra sisternen til toalettet.

3. etg.:

Hall: Romslig hall med flere møbleringsmuligheter, samt tilhørende bod.

Soverom: To flotte soverom i moderne farger. Hovedsoverommet har fin plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt integrert skyvedørsgarderobe i nisje.
Soverom 2 er også et godt soverom, med koselig nisje.

Bad: Fint, helfliset bad som inneholder innredning, toalett og badekar. Over badekaret er det et flott takvindu, som en fin detalj.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Eier har per dags dato plass nummer 6.
Parkeringsplassen i garasjeanlegget er organisert i et eget aksjeselskap, og anlegget er eiet av Arups gate 18 parkering AS, org.nr 993 369 241.

Anlegget består av 44 parkeringsplasser.
Overdragelse av P-plassen skjer ved at 1 aksje i Arups gate 18 overdras til kjøper av leiligheten som skriftlig må vedkjenne seg gjeldende aksjonæravtale samt motta selskapets vedtekter og ordensreglement for bruk av anlegget. Overdragelsen gjennomføres ved innføring i aksjeeierboken. Kjøper må inngå en leiekontrakt med AP som inkluderer tegning som viser den aktuelle P-plassen. Med aksjen medfølger en fellesgjeld på kr 76.838 pr 31.12.2024,- som betjenes via månedlige felleskostnader.

Modernisering og påkostninger

- Utvendige persienner på vindu i stue (2021)
- Renovert kjøkken, samt oppgraderte hvitevarer (2022)
- Installert elbillader (2024)
- Malt soverom, entré og stue (2023/2024)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Våtrom: Awat-Rør AS installerte brannslange under vasken på bad nede desember 2022. Boligelektrikeren har byttet ut panel på bad oppe, inkludert termostat, dimmer og bryter juni 2023.
- Elektrisk: Kontroll av Boligelektrikeren 2022. Monterte komfyrvakt (tidl teknisk) + teknisk støpsel for ovn, ny stikk til oppvask/waterguard (tidl enkelstikk montert utilgjengelig under sokkel), ny dobbelstikk til vinskap og kjøleskap (tidl dobbelstikk utilgjengelig under sokkel). Alt utført av Boligelektrikeren desember 2022. : NOPEK AS har montert el-billader i februar 2024.
- Vann/avløp: Montering av Waterguard Adapter NO1, tilkobling av blandebatteri, oppvaskmaskin, avløp og opplegg til brannslange. Utført av Awat-Rør AS i desember 2022. Flere i sameiet hadde problemer med lavt trykk i radiator i januar i 2025. Problemet ble fikset i regi av sameiet.
- Ventilasjon: : Kontroll og rens av ventilasjon utført av Power Clean i juni 2023.
- Annet: Installasjon og fjerning av radiatorer utført av Konnerud Rør august 2021. Tilbakeslag i dusj én gang for noen år tilbake. Ringte straks rørlegger, men det gikk over av seg selv før de var på vei. Har ikke merket noe siden. Noe tette/trege sluk i vask på bad, løst med Plumbo.
- Byggearbeider: Vi har mottatt nabovarsel angående byggeplaner til Cappelens gate 42, 3015 Drammen.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

- Grunnmasser av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.

- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Balansert ventilasjon.
- Parkering i felles parkeringskjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad 3. etg.: TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert (avvik TEK10).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann. Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. 2 pendellamper i stue, taklampe og vegglampe på soverommene, knaggehylle på kjøkken, hyller i stue, klesknagger til barn i entré og soverom medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad 2.etg.
- Varmekabler på bad 3.etg.

Vannbåren varme via radiatorer på følgende rom:
- Stue 2.etg
- Soverom 1 3.etg
- Soverom 2 3.etg
- Hall 3.etg

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. 5500 kWh. Oppvarming av varmtvann (fjernvarme og tappevann) er inkludert via felleskostnadene a-konto. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 929,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer strøm i fellesareal, vann og avløp, varmt og kaldt vann, renovasjon, vaktmester, snørydding, vask av fellesarealer, tv/internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel, leie for parkering, renter og avdrag andel fellesgjeld parkering, og kostnader for drift og vedlikehold parkering.

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

Kommunale avgifter

Vann, avløp og renovasjon er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 051 689
Som sekundærbolig: kr 4 206 755

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-tv og internett via sameiet

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Arupsgate 18-22, orgnr. 997335694

Om sameiet

Sameiet Arups gate 18-22 ble etablert i 2011 og består av 17 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Eier av seksjonen er også eier av 1 aksje i Arupsgate 18 Parkering AS. Sameiet mottar på vegne av boligseksjonene faktura for leie av p-plasser i parkeringsanlegget og fordeler denne likt på boligseksjonene som en del av felleskostnadene. Boligseksjonene disponerer en p-plass hver.

Årsrapport for 2023 med regnskap inkludert budsjett for 2024, ligger vedlagt i prospektet. Dette inneholder informasjon om styrets arbeid i 2023, samt budsjett og regnskap.

Årsrapport for 2024 med regnskap, inkludert budsjett for 2025, foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter.

Forretningsfører

Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 838,- pr. 31.12.2024

Fellesgjelden er knyttet til eierskap av aksje i garasjelaget for parkeringsplass nr 6. Fellesgjelden betjenes via felleskostnadene.

Fellesformue
Kr 58 560,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Aksjelagets vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP 46056681

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 603 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gressplen og sittebenker.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt under fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Drammen er en by som kombinerer det beste av byliv og natur, perfekt plassert mellom drammenselva og de grønne åsene. Enten du er ute etter friluftsliv, shopping, eller koselige matopplevelser, har Drammen noe for enhver smak, året rundt.

På sommeren er Drammenmarka et paradis for turentusiaster. Her finner du milevis med turstier som går rett fra byens dørstokk og gir deg tilgang til ro, frisk luft og fantastiske naturopplevelser. Hva med å ta en pause på Åspaviljongen for en søndagslunsj med utsikt, eller nyte en nystekt vaffel på Spiralen? Den nylig renoverte Stronghytta er også åpen helger, og har blitt en populær møteplass for både store og små.

For de som liker å bade, er det flotte steder som Landfalltjern og Klopptjern hvor man kan ta en dukkert i fine omgivelser. Om vinteren forvandles marka til et vinterparadis, med lysløyper for langrenn som gjør det mulig å ta en kveldstur, og et fantastisk nettverk av skiløyper innover Finnemarka.

Byen har et variert shoppingtilbud med kjøpesentre som CC på Brakerøya og Gulskogen senter, samt butikker, restauranter, uteliv og cafeer på Bragernes. Både

Torget Vest og Magasinet er velkjente handlesentere i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg. Med andre ord har man alt man trenger for den gode helgehandelen i gangavstand. Verdt å nevne er vår Franske lokale bakeri - La boulangerie for de herligste franske bakevarer og kaffe. Arups gate ligger midt i alt dette, med gangavstand til både natur, shopping og kultur – perfekt for den som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha naturen tett på.

Som pendler ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Fra leiligheten bruker man ca. 10 minutters gange til Drammen stasjon.

Like i nærheten finner man også Grønland/Papirbredden hvor der er et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til elva. I tillegg er det en rikholdig Meny og Mester Grønn. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sørøstnorge. Som student vil det ta deg ca 10 minutter hjemmefra til skolebenken. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året igjennom, og ved byparken ligger Drammens teater.

Med denne unike kombinasjonen av byliv og naturopplevelser, er det lett å forstå hvorfor mange trives så godt i Drammen. Her finner du et livsstilsmiljø tilpasset enslige, små og store familier og eldre.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsbygg, annen småhusbebyggelse samt noe næringsbygg.

Offentlig kommunikasjon

Få meter unna inngangsdøren finner du kollektivknutepunktet på Bragernes Torg med hyppige bussavganger til mange destinasjoner.
Videre over til Strømsø finner du Drammen stasjon med hyppige togavganger mot Oslo, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Tog til Nationaltheateret tar ca. 30-35 minutter og Gardemoen ca. 60 minutter. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, flytoget.no eller brakar.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten av boligen, blant annet Sørbyløkka Barnehage og Dampsentralen barnehage.
Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Bragernes barneskole ligger i gangavstand fra leiligheten.
Leiligheten sokner til Børresen Ungdomsskole.
Forøvrig flere videregående skoler i området, med Drammen Vgs og Akademiet Vgs i gangavstand.
For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/skoler

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.06.2012.
Det foreligger ferdigattest for garasjeanlegget datert 20.12.2011.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplanen, datert 05.10.2015 og kommunedelplan sentrum, datert 30.05.2006 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - Nåværende.
Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for kvartalet: Arups gate - Erik Børresens gate - Cappelens gate - Schwenckegata, datert 13.04.1983 med formål i boliger og forretning/kontor.

Det opplyses om at det er prosjektert nabobygg (blåkors) Cappelens gate 42/Schwenckegata 9 og prosjektert nabobygg i Thornegata 17. Kontakt megler for mer informasjon. Det er innsyn i plandokumenter på Drammens Kommunes nettsider.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, odel, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/59/18:
03.10.1979 - Dokumentnr: 7023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:59 Snr:2
Mellom eier av Arupsgate 18 og Drammen elektrisitetsverk ble det inngått følgende overenskomst vedrørende disponering av et tilbygg på ovennevnte eiendom til transformatorkiosk samt føring av jordkabler over eiendommen.

12.08.2011 - Dokumentnr: 633802 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:219
Bestemmelse om adkomstrett ved vedlikehold og reparasjon.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:59 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2011 - Dokumentnr: 651644 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1509
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver har vei- og adkomstrettrett over overflateeiendommen. Med retten følger også plikt til å være med å dekke kostnader for vedlikehold av adkomstveien samt kostnad til feiing, snøsmelteanlegg og drift for øvrig. Det gis fri og gjensidig adkomst til nødvendig vedlikehold på sine respektive eiendommer. Dette sameiet har den overordnede ansvar for alt ytre vedlikehold på sin eiendom samt volumeiendommen med tilhørende adkomstveier og trapper. Den konkrete fordelingen av kostnaden er mellom eiendommene er regulert i egen avtale.

09.09.2011 - Dokumentnr: 721577 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:219
Bestemmelse om opphold for å utføre nødvendig reparasjons og vedlikeholdsarbeider på bygninger.
Bestemmelse om opphold for å utføre nødvendig reparasjons og vedlikeholdsarbeider på bygninger.
Gjelder denne registerenheten med flere. Rett for Cappelens gate 33 til å

oppholde seg på denne eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjon på egen bygning/yttervegg som ligger i grensen mot denne eiendom. Det kan ikke settes opp faste installasjoner/innretninger nær veggen som forhindrer eller vanskeliggjør tilgangen til husveggen.

18.08.2011 - Dokumentnr: 651450 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 110/2367
Ny seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/2367

18.08.2011 - Dokumentnr: 651580 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1509
Tinglyst evigvarende rett til bruk av 17 parkeringsplasser (en plass for hver seksjon) i sameiet. Med den evigvarende bruksrett følger også en tilsvarende forpliktelse til å dekke den enkelte parkeringsplass sin respektive andel av kostnadene som er knyttet til drift og vedlikehold, utvikling og påkostning av parkeringsanlegget herunder dekning av renter og avdrag av andel fellesgjeld.

18.08.2011 - Dokumentnr: 651644 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1509

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er to lokalt registrerte kulturminner i området. Disse gjelder nasjonale interesser i by - Drammen Bragernes.
Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven-

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 920,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 820,- 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 3. mars 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Arups gate 22

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Arups Gate 22
3015 Drammen

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
1	15	2	0	1

RAPPORT UTFØRT AV:

BmTakst AS
Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen

Nedbergkollveien 31 3050
Mjøndalen

Bmtakst@gmail.com
97083225

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

BAD 3.ETG

Totalvurdering overflater:
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Overflater fremstår i god stand. Vindu er plassert i våtsone. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 13år. TG2 settes da fallforholdet ikke svarer opp til TEK10 samt vindu som er plassert i våtsone uten fuktsikre matrialer.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Avtrekk via mekanisk vifte. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader. TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (Avvik TEK10)

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

BYGNINGSDELER MED TG-IU: TG-IU

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:
Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann. Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr. Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger. Bygget er utstedt med ferdigattest.

2 OM RAPPORTEN

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/647448396c2327776ba1ff1b

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSER

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. 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. 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.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 29.05.2023	**Befaringsdato:** 22.02.2025	**Rapportdato:** 26.02.2025
Bestiller/rekvirent av rapport: Simen Eknes Slotsvik V/ Nordvik Drammen		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Eirill Strand Hauge	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Navn: Branislav Jenco	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen	**Firma:** BmTakst AS
Adresse: Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen	
Telefon: 97083225	**E-post:** Bmtakst@gmail.com

Om takstmannen:

Vi er en liten takseringsbedrift som kun driver med eierskifterapporter etter NS3600.
Våres hovedfokus er å gjennomføre presise eierskifterapporter slik at både selger og kjøper kan føle seg trygge på boligen.
Jeg er utdannet med mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning via Byggmesternes Takseringsforbund, til takstmann.
Videre er jeg sertifisert våtromsleder, samt uavhengig kontrollør (våtrom/lufttetthet)
Selskapet har sentral godkjenning i følgende felt:
- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll

Dersom du har spørsmål vedrørende boligen du er interessert i er det bare og ta kontakt.

Dato: 26.02.2025	**Sted:** Mjøndalen

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Arups Gate 22, 3015 Drammen		
Gårdsnummer: 114	**Bruksnummer:** 59	**Seksjonsnummer:** 18
Leilighetsnummer:	**Andelsnummer:**	
Kommunenummer: 3005	**Festenummer:**	
Boligtype: Leilighet	**Byggeår:** 2011	

Generell beskrivelse av boligen
BYGGEMÅTE:
- Grunnmasser av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Balansert ventilasjon.
- Parkering i felles parkeringskjeller.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
41	41	0

Beskrivelse primærrom
Entre - 3,6m2
Bad - 4,1m2
Kjøkken - 7m2
Stue - 23m2

Beskrivelse sekundærrom

3.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
34	34	0

Beskrivelse primærrom
Hall - 10m2
Bad - 3,4m2
Soverom 1 - 8m2
Soverom 2 - 7,5m2

Beskrivelse sekundærrom

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
75	75	0

Beskrivelse av areal
Entre og 1 soverom har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom.
Arealene på 3.etg må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

7 BALKONG/ TERRASSE TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer
Det er etablert en terrasse på 9,2m2

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer
Konstruksjonen har ingen synlige tegn til feilkonstruksjon

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse
Rekkverket er godkjent i henhold til referansenivå på 90cm som var gjeldene ved byggeår.
(93cm)

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering
Det er etablert en terrasse på 9,2m2
Terrassen er oppført med limtredager etablert på søylepunkter med støpte fundamenter. Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x098 terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling.

Terrassebord i impregnert trevirke har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.

8 VINDUER/DØRER TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med 2-lags glass
Hvite 3-speils formpressede innerdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Vinduer og dører er fra opprinnelig byggeår 2011

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det ble ikke registrert punkterte eller sprukkede glass på befaring.

Totalvurdering
Vinduer med 2-lags glass fra 2011.
Hvite 3-speils formpressede innerdører fra 2011.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.
Forventet gjenværende levetid på vinduer: 23år
Innerdører har en forventer levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid på dører: 18år

9 ETASJESKILLE TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Tolleransekrav på etasjeskille er uført etter følgende målinger:
±/-3 mm 4-10 mm 11-15 mm ± 25 mm
--TG0——TG1—·—TG2———TG3

Ved nivelering av laser registreres det 8mm over hele planet. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.

Totalvurdering
Etasjeskille av tre.
Ved nivelering av laser registreres det 8mm over hele planet. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved måleregler.

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 KJØKKEN TG-0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3.
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekksvifte er funksjonstestet og det registeres sug mot kanalen.

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkken er oppført i 2023.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående side by side kjøl/fryseskap.
- Integrert komfyr/platetopp
- Integrert vinskap
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 29år.
Forventet gjenværende levetid:

12 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 06.12-2011

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer
Det foreligger ferdigattest datert 22.06.2012

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Kommentarer
Det er tilfredstillende rømningsveier fra rom for varig opphold.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer
Leiligheten har brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.
Leiligheten har røykvarslere (branndetektor) i henhold til forskriftskrav

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Kommentarer
Brannslukningsutstyr og brannvarslere har ingen skader.
Apparatene er ikke eldre enn 10 år.

Totalvurdering
Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr.
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Bygget er utstedt med ferdigattest.

13 TRAPP — TG-1

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering
Det er oppført trapp mellom 2-3 etg.
Trappen er oppført med hvite vanger, trinn, spiler og håndløper.
Håndløper er etablert på begges sider.
Trappen fremstår i god stand uten synlige skader.

14 AVLØPSRØR — TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer
Det registreres normal vannstand (normal avrenning) i sluket ved tapping av tilknyttet utstyr.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Kommentarer
Det registreres normal avrenning fra:
- Bad x 2
- Kjøkken

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Totalvurdering
Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registeres normal avrenning fra tappesteder.
Ukjent om kloakk er luftet over tak, da det er flere boenheter/etasjer i bygget.
Ingen avvik registreres på innvendig avløpsanlegg.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 38år.

15 ELEKTRISK — TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Bravida AS

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer
Chnt automatsikringer.

Type anlegg Skjult

Kommentarer
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Kommentarer
Det er ikke foretatt kontroll av en godkjent el-kontrollør de seneste 5år.
Det er viktig å huske på at elektriske anlegg har behov for vedlikehold, oppdatering og utskifting. Periodisk kontroll hvert 5. år Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer
Antall kurser samsvarer med kursfortegnelse.
Denne er elektronisk.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk/brytere etc).
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Tiltak Ja

Kommentarer
Den bygninssaksskyndige er ikke kvalifisert for el-innstallasjoner og har kun kommet med objektiv vurdering.
Det anbefales en el-kontroll av sertifisert el-innstallatør dersom det ønskes en korrekt tilstand på anlegget.

16 VANNBÅREN VARME TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Radiatorer

Kommentarer
Leiligheten er oppført med vannbåren varme via radiatorer.

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei

Kommentarer
Reguleringsventiler er funksjonstestet.
Fungerer som tiltenkt.

Er det innebygde rør? Nei

Er synlige rør isolert? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med vann og tilknyttet rør. Radiatorer plasseres på samme måte som panelovner under vinduer. Det er vanlig å trekke vannrør fra radiatoren langs fasaden, og ha vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrrommet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 40 år.
Forventet gjenværende levetid: 30år.

17 VANNLEDNINGER TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Vannledninger er fra opprinnelig byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registeret et normalt trykk.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran er plassert i rørskap.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Stoppekranen er funksjonstestet.
Fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Fordelerskap er plassert i entre.
Rørkursene skal merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann, samt hvem som er leverandør i systemet.
Merking av rørskap er utført.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Kommentarer
Det er etablert «siklemikk» fra rørskap.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Kommentarer
Ikke relevant.
Vannrør ligger i varm sone.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige vannrør har en lav alder gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer

Totalvurdering
Det sanitære anlegget er oppført med rør i rør system.
Vannrør fra byggeår har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Fordelerskap er plassert i entre.
Rørkursene skal merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann, samt hvem som er leverandør i systemet.
Merking av rørskap er utført.
Stoppekran ble registert i rørskap. Fungerer som tiltenkt.
Det er tilfredstillende lekkasjesikring fra rørskap.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Ingen avvik registeres på det sanitære anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Pex rør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 38år.

18 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

19 VARMTVANNSBEREDER — TG-IU

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Totalvurdering
Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

20 VENTILASJON — TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Totalvurdering
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket. Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha for eksempel terskelfrie dører.Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Ventilasjonen er tilfredstillende i forhold til forskrift på oppføringstidspunkt.
Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

Tiltak Ja

Kommentarer
Et ventilasjonsfilter vil i løpet av en periode på 6 måneder bli full, nå sitt metningspunkt og slutte å fungere optimalt. Avhengig av utemiljø som f.eks. avstand bolig til trafikkert vei eller skog som slipper mye pollen, vil det kanskje nå sitt metningspunkt tidligere. Når filteret er fullt med slike forurensinger vil luften du puster inn passere igjennom dette filtret. Luften du nå får inn i ditt hus blir forurenset av slike partikler og biologiske materialer.

Det anbefales derfor utskiftning av filter minst 2 ganger i året.

21 BAD 2.ETG. — TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Rommet er nytt i 2011
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Preaksepterte ytelser TEK10
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
1.Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
2.Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
3.Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:
- Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Det registreres 4mm fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 8mm nedsenk.
Det registreres 8mm fall i våtsone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Kommentarer

Det er ingen gjennomføringer i kald vegg.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Det er ingen symptomer på fuktskader i overflater, ei heller riss, sprekker eller boom i fliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Joti plastsluk

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Klemring og membran er synlig for kontroll.
Det er synlig mansjett i klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Wc
- Servant
- Vaskemaskin

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørgjennomføringer er skjult bak deksel. Det er ikke mulig og kontrollere mansjetter.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Overflater på rommet har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over slukrist. Tilfredstillende utført.
Ingen avvik registreres.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Rommet har tilluft via luftespalte.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer
Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Tilluft via luftespalte i dør.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-1 **FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det er en del kabler på tilstøtende vegg.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer
Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble bygget.

22 BAD 3.ETG TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 **OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Rommet er nytt i 2011.
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Preaksepterte ytelser TEK10
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
1.Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
2.Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
3.Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:
- Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fuktsikker løsning.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Kommentarer

Det er ingen gjennomføringer i kald vegg.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Det er ingen symptomer på fuktskader i overflater, ei heller riss, sprekker eller boom i fliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i god stand.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.

TG2 settes da fallforholdet ikke svarer opp til TEK10 samt vindu som er plassert i våtsone uten fuktsikre matrialer.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Joti plastsluk

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Klemring og membran er synlig for kontroll.
Det er synlig mansjett i klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Badekar
- Wc
- Servant

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørgjennomføringer er skjult bak deksel. Det er ikke mulig og kontrollere mansjetter.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Overflater på rommet har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har ingen tilluft.
Avtrekk via mekanisk vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer
Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Avtrekk via mekanisk vifte.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (Avvik TEK10)

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsone.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer
Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble bygget.

23 OVERFLATER

Beskriv

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom 3-stavs parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der interessenter plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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. 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.

24 OPPVARMING

Beskriv
Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad 2.etg.
- Varmekabler på bad 3.etg.
- Vannbåren varme via radiatorer på følgende rom:
- Stue 2.etg
- Soverom 1 3.etg
- Soverom 2 3.etg
- Hall 3.etg

25 BOD

Beskriv
Det medfølger 1 stk utvendig bod i øvre kjellerplan på 5m2

26 PARKERING

Beskriv
Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller på 12,5m2
Mulighet for el-bil lader.

27 RAPPORTBILDER

TRAPP



ELEKTRISK



Sikringsskap er plassert i entre.

VANNLEDNINGER



Rørskap er plassert i entre.
Anlegget er tilfredstillende oppmerket.

BAD 2.ETG.



Synlig mansjett i klemring.

BAD 3.ETG



Vindu er plassert i våtsone.



Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.

Arups gate 22
3015 DRAMMEN

Arealer

Boligtype:
BRA: 80 m²
BRA-i: 75 m²



Supertakst
GNR: 114 BNR: 59 SNR: 18

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Arups gate 22
3015 Drammen

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	41	5	0	9
3. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	41	0	Entre - 3,6m2 Bad - 4,1m2 Kjøkken - 7m2 Stue - 23m2	
3. etasje	34	34	0	Hall - 10m2 Bad - 3,4m2 Soverom 1 - 8m2 Soverom 2 - 7,5m2	
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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



BmTakst AS, v/ Thomas Olsen
26.02.25

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arups gate 22, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Eirill Hauge, Branislav Jenco

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

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: SP460566.10.1
Forsikret i: IF forsikring

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: Awat-Rør AS installerte brannslange under vasken på bad nede desember 2022. Boligelektrikeren har byttet ut panel på bad oppe, inkludert termostat, dimmer og bryter juni 2023.

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

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

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

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montere komfyrvakt (tidl teknisk) + teknisk støpsel for ovn, ny stikk til oppvask /waterguard (tidl enkelstikk montert utilgjengelig under sokkel), ny dobbelstikk til vinskap og kjøleskap (tidl dobbelstikk utilgjengelig under sokkel). Alt utført av Boligelektrikeren desember 2022.

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

Når ble kontrollen utført? Desember 2022 av Boligelektrikeren.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NOPEK AS har montert el-billader i februar 2024.

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: Montering av Waterguard Adapter NO1, tilkobling av blandebatteri, oppvaskmaskin, avløp og opplegg til brannslange. Utført av Awat-Rør AS i desember 2022.

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

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

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

Beskriv: Kontroll og rens av ventilasjon utført av Power Clean i juni 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon og fjerning av radiatorer utført av Konnerud Rør august 2021.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Tilbakeslag i dusj én gang for noen år tilbake. Ringte straks rørlegger, men det gikk over av seg selv før de var på vei. Har ikke merket noe siden. Noe tette/trege sluk i vask på bad, løst med plumbo.

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?
Ja

Beskriv: Flere i sameiet hadde problemer med lavt trykk i radiator i januar i 2025. Problemet ble fikset i regi av sameiet.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Vi har mottatt nabovarsel angående byggeplaner til Cappelens gate 42, 3015 Drammen.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0044/25

VEDTEKTER

for

Sameiet Arupsgate 18-22

(fastsatt i konstituerende sameiermøte 31.08.2011, endret i ordinært sameiermøte 29.04.12)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Arupsgate 18-22. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 18.08.2011.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 114 bnr 59 i Drammen kommune ligger i sameie mellom de 19 eierseksjonene (17 bolig og 2 næring) som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dyrehold skal være tillatt.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Unntatt er alt vedlikehold av balkong og plattinger som er sameiets ansvar. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Næringsseksjonene har ansvar for alt vedlikehold på eget bygg inkl. felles areal i bygget. Likeledes har boligseksjonene ansvar for alt vedlikehold av egne bygg (Arupsgt. 20-22 og Cappelensgt. 27) under ett og for utearealet oppe på parkeringstaket.

Alt vedlikehold av tomten for øvrig og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold av boligseksjonene. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de periodiske beløpene til dekning av felleskostnadene. Næringsseksjonene kan ikke pålegges innbetale til slike fond vil heller ikke kunne påberope seg bruk av disse fondene. Fond til fremtidig vedlikehold og påkostningsfond er boligeiernes felles eiendom og kan kun forvaltes av sameiet.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale.

Felleskostnader for boligseksjonene fordeles etter sameiebrøkene med mindre det er åpnbart at de skal fordeles likt pr. seksjon eller på annen mer hensiktsmessig måte. Felles kabel-tv/internett og renovasjon skal fordeles likt på hver boligseksjon.

Kostnader som gjelder næringsseksjon (varme, kjøling, renovasjon, vann og avløp etc.) dekkes direkte og inngår ikke i fordelingsregnskapet. Kostnader som gjelder hele sameiet. Bl.a. foretningsførsel, felles uteareal og lignende fordeles etter sameiebrøken. Forsikring fordeles i henhold til egen angivelse i polisen.

Sameiet mottar på vegne av boligseksjonene faktura for leie av p-plasser i parkeringsanlegget og fordeler denne likt på boligseksjonene som en del av felleskostnadene. Boligseksjonene disponerer en p-plass hver.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier proratarisk i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer hvorav minst en fra næring, minst en fra Arupsgate 20-22 og minst en fra Cappelensgt. 27. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

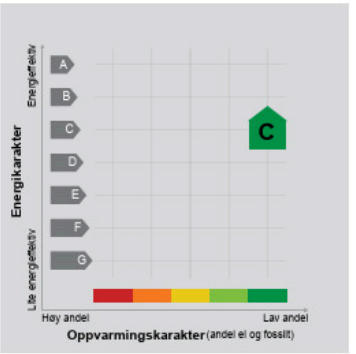
14 Enerett til bruk av fellesarealer

Hver for seg har snr. 1 og 2 enerett til å bruke av det utvendige fellesarealet utenfor seksjonen, dvs utearealet utenfor terrassen mot syd og vest for seksjonen mot naboeiendommen. Arealet kan avgrenses med gjerde. Eneretten gjelder for hver seksjon så lenge Eivind Haugan eier seksjon nr 1 og tilsvarende så lenge Anita Langgaard eier seksjon 2. Utover dette tidspunkt gjelder eneretten inntil sameiemøtet vedtar å oppheve eneretten etter reglene om vedtektsendring. Jfr. Pkt. 8.4 foran.

* * *

ENERGIATTEST

Adresse	Arups gate 22
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300025071
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-86762
Dato	03.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

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: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ARUPSGATE 18 - 22

Vedtatt på ordinært sameiermøte **30.03.2016**

Styret har i henhold til vedtektene for sameiet utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

2. FELLESAREAL(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder og uteareal).

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2 Beboerne henstilles til å kildesortere. Det er ikke tillatt å kaste annet enn husholdningsavfall i søppelconteinerne.
2.3 Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

4. TERRASSER OG PLATTINGER

4.1. Viser til vedtektene og minner om at fasadeendringer eller annen inngripen på disse arealer ikke er tillatt. Sameiet har felles stil på markiser og farger.

4.2. Parabolantenner er ikke tillatt oppsatt.

4.3. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

5. HUSDYRHOLD

5.1. Det er normalt tillatt å holde husdyr i leiligheten. Det forutsettes dog at husdyrholdet ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.

VEDTEKTER
FOR
ARUPSGATE 18 PARKERING

1. SELSKAPETS FORETAKSNAVN
Selskapets foretaksnavn er Arupsgate 18 Parkering AS. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. FORRETNINGSKONTOR
Selskapet forretningskontor er i Drammen kommune.

3. SELSKAPETS VIRKSOMHET
Selskapets virksomhet er å utvikle, bygge, drive og leie ut parkeringsplass og anlegg med dertil tilhørende virksomhet.

4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL
Selskapets aksjekapital er kr 3.740 000,00, fordelt på 44 aksjer pålydende kr 85 000,00.

5. STYRET
Selskapets styre skal ha fra 1 til 3 styremedlemmer. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem.

6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes senest fjorten dager før møtet skal holdes.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis ordrett i innkallingen. Aksjeeierne kan la seg representere på generalforsamlingen ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:
- Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

7. TILTREDELSE AV AKSJONÆRAVTALEN
Det er en forutsetning for erverv aksjer i selskapet at vedkommende tiltrer gjeldende aksjonæravtale. Ved overdragelse av aksje(r) skal overdrageren og selskapets styre påse at erververen tiltrer aksjonæravtalen skriftlig før overdragelsen gjennomføres ved innføring i aksjeeierboken. Enhver overdragelse i strid med dette punkt er å anse som ugyldig.

8. FORBUD MOT OVERFØRING OG PANTSETTELSE
Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra selskapet. Aksjonærene kan ikke pantsette eller på annen måte behefte aksjer i selskapet. Overføring ved arv krever ikke samtykke, forutsatt at vedkommende arvinger skriftlig aksepterer gjeldende aksjonæravtale.

Drammen, ,2009

ORDENSREGLEMENT/DRIFTSINSTRUKS FOR PARKERINGSANLEGGET I ARUPSGATE 18 PARKERING AS

1.
Oppbevaring av utstyr, gjenstander, avfall, etc. er ikke tillatt i parkeringsanlegget, med unntak av at det kan henges dekk på vegg ved p-plassen. Dette må dog ikke medfør at bilen stikker utover markeringen av p-plassen. Det er trangt og alle trenger plassen i midtsonen for å komme ut og inn på plassen. Dette reduserer faren for skader på parkerte biler.

2.
Anlegget skal ikke brukes til avising av bilen og snøsmelting. Sørg for at snø er banket av hjulkapsler etc. og at tak og panser ikke er fullt av snø før innkjøring. Dette bidrar til reduserte driftskostnader og bedre inneklima i anlegget. Mindre fuktighet og søl. Vask og rep. av bil er forbudt.

3.
Det er ikke tillatt med åpen ild eller brennbare væsker, gassbeholdere i anlegget. Stor brannfare. Bruk av el. Strøm skal ikke forekomme. Ladning av elbil kun med godkjent ladestasjon og i hh til separat avtale.

4.
Det fortas generell rengjøring av anlegget hver vår. Oftere ved behov. I den forbindelse må biler flyttes. Rengjøring varsles i E-post og ved oppslag.

5.
Feil ved portåpner kan skyldes dårlig batteri som må skiftes jevnlig. Ekstra portåpner kan kjøpes for kr. 1.500,- inkl mva. hos forretningsfører. Ekstra nøkler slipes opp av den enkelt ved behov.

6.
Rømning foregår gjennom kjøreporter eller opp gjennom sameiet Arupsgt. 18-22. Det er satt opp brannslukkere i begge etasjer. Disse dørene må ikke sperres i åpen eller lukket posisjon.

7.
Vaktmester for anlegget er Høvik Eiendomsforvaltning AS v/ Morten Gilhus tlf. 951 956 01 (e-post morten@hovik-eiendom.no) og Egil Ruth tlf. 951 956 03. Kontakt disse ved tekniske problemer eller feil. Ved feil på porter se instruks som er oppslått ved hver port.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARUPSGATE 18-22

den 27.5.2024 kl 19:00 Sted: Blå Kors, 3 etg på konferanserommet.

Saksliste

1. Konstituering av møtet:
    1. Navneopprop med registrering av fremmøtte og fullmakter
    2. Godkjenning av innkalling
    3. Valg av møteleder
    4. Valg av 1 personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
    5. Valg av referent

2. Styret arbeid 2023 (vedlegg 1)
3. Årsregnskap 2023 (vedlegg 2)
4. Budsjett 2024 (vedlegg 2)
5. Innkomne saker
    1. Ingen
6. Valg
    1. **Styret har bestått av:**

       Dag Henning Ingebretsen – styreleder. Valgt for 2 år 2022. På valg
       Ingvild Øgrim Harstad –valgt for 2 år 2023
       Henriette Borgen Johannessen – valgt for 2 år 2022. På valg. Flytter
       Espen Melheim -valgt for 2 år 2022. På valg

    2. Valg av styre
    3. Valg av styreleder.
    4. Valg av sameiets styremedlem i Arupsgate 18 Parkering AS

Vedlagt følger:

- Styrets arbeid 2023
- Regnskap 2023/budsjett 2024
- Fullmaktsskjema

Styrets arbeid 2023

Styret har avholdt 3 styremøter dette året. Vårt hovedfokus har vært å få ned kostnader, samt øvrige budsjett- og regnskapsarbeider. En stor utfordring har vært strømutgiftene som er vanskelig å budsjettere.
Nøkler/låser har lenge vært slitne, og etter noen krise-reparasjoner var vi nødt til å bytte alle låsesylindere. Cappelens gate har samtidig fått samme systemlås som Arups gate. Nytt moderne calling system med kode/brikke ble vurdert, men ble for dyrt.

Overgang til varmepumpe som supplement til el-kjele har ikke gått smertefritt. I skrivende stund, er den fortsatt ikke i drift, men Caverion jobber med sin leverandør for å løse utfordringene. Styret har inngått låneavtale med Blå Kors for nedbetaling av investeringen over 3 år.

Skade på plenen ned mot Cappelens gate, er en del av det styret koordinerer reparasjon av. Mye forefallende vedlikeholdsarbeider må utføres i tillegg. Hagen har i mange år lidd under lite ettersyn og vedlikehold. Mange busker har rett og slett tørket ut, og blir nå erstattet. Utvendige dører må beises, takrenner rengjøres. Det er kjøpt inn en høytrykks vasker for å få utført utvendig renhold. Styret håper et penere utemiljø vil inspirere flere sameiere til å bidra til hagestell.

Fiberavtalen med Viken fiber AS(Altibox) har gått ut, og styret har jobbet med å innhente tilbud fra alle aktører. Kun to var i stand til å levere fiber, og Viken fiber ble til slutt valgt. Dette er en noe rimeligere leveranse som gjør at sameierne selv kan velge hva de vil ha i pakkene sine.
Styreleder svarer på en del henvendelser via telefon og e-post, både fra sameiere og utenfra.

Drammen, 24.5.2024

Dag Henning Ingebretsen
Styreleder

Med vennlig hilsen
Dag Henning Ingebretsen
Mobil: 40601046
dag.ingebretsen@gmail.com

Vedlegg 2

SAMEIET ARUPSGATE 18-22 14.05.2024

RESULTAT	*Regnskap 31.12.2022*	**Budsjett 2023**	**REGNSKAP 31.12.2023**	**Budsjett 2024**	**Komm. regnskap 31.12.2023**	*Komm. Budsjett 2024*
INNTEKTER						
Innkalt fra sameierne 1 brøk	*654 368,-*	780 000,-	**782 988,-**	780 000,-	+ 5% 1.1.22 +30% 1.7.22	Uforandret fra 1.7.2022
Innkalt fra sameierne 2 enhet	*195 432,-*	204 000,-	**195 432,-**	204 000,-	+ 5% 1.1.22 +30% 1.7.22	Uforandret fra 1.7.2022
Innkalt til parkering 3 enhet	*255 000,-*	255 000,-	**255 000,-**	255 000,-	Ingen endring	Uforandret fra 1.7.2022
Innkalt til Brannvarsling 5 enl	*0,-*	0,-	**64 209,-**	0,-	Brannvarslinganlegg	
Avregninger	*65 124,-*	46 000,-	**48 535,-**	50 000,-	Blå K, avregn forsikrforrf	
SUM INNTEKTER	*1 169 924,-*	**1 285 000,-**	**1 346 164,-**	**1 289 000,-**		
DRIFTSKOSTNADER 1 BRØK						
Vann/avløp	*92 904,-*	120 000,-	**100 941,-**	120 000,-	pr 31.12	
Renhold	*16 137,-*	17 000,-	**17 732,-**	19 000,-	pr 31.12	
Rekvisita/anskaffelser	*690,-*	3 000,-	**0,-**	3 000,-		
Skadedyrkontroll	*12 509,-*	14 000,-	**12 996,-**	14 000,-	Pelias 1.4.2024	
Strøm	*204 240,-*	240 000,-	**222 579,-**	200 000,-	Inkl avr.Blå Kors 31.12	
Forsikring	*62 956,-*	77 000,-	**76 570,-**	80 000,-	Avregnet Blå Kors	*Netto*
Drift/vedlikeh. el.anlegg	*0,-*	10 000,-	**0,-**	10 000,-		*Uspes*
Drift/vedlikeh. ventilasjon	*0,-*	0,-	**40 375,-**	0,-	Rens vent kanaler	
Drift/vedlikeh. brannvbarslin	*0,-*	0,-	**21 710,-**	23 000,-	31.12. Brannvarsling ab.	Sfty
Drift/vedlikeh. låser	*0,-*	2 000,-	**3 480,-**	35 000,-	Lås rep	*Låssylindre hovedører*
Vedlikeh. bygg/uteareal	*47 844,-*	20 000,-	**0,-**	50 000,-		*Rep skade uteareal*
Drift/vedlikeh. varmeanlegg	*28 855,-*	20 000,-	**28 368,-**	95 000,-	Avr.Blå Kors	*Vpumpe. Lån BK*
Snømåking	*10 938,-*	12 000,-	**27 096,-**	29 000,-	2022/2023	
Vaktmester	*12 703,-*	15 000,-	**13 245,-**	15 000,-	pr 31.12	
Andre driftskostnader	*7 370,-*	5 000,-	**6 785,-**	5 000,-	Bankgebyrer , div	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiv	*24 999,-*	28 000,-	**22 820,-**	30 000,-	Utbet des	
Regnskapsførsel	*68 365,-*	55 000,-	**68 897,-**	58 000,-	Nto avr 58,2% av forrf	
Viderefakturering	*65 124,-*	46 000,-	**48 535,-**	50 000,-	Egenandel lf næring, forrførsel 31.12	
SUM DRIFTSKOSTNADER 1 BRØK	*655 633,-*	**684 000,-**	**712 129,-**	**836 000,-**		
Renovasjon	*48 174,-*	72 000,-	**54 018,-**	85 000,-	31.aug	
TV/Internett	*101 796,-*	110 000,-	**101 796,-**	105 000,-	30.sep	
SUM DRIFTSKOSTNADER 2 ENHET	*149 970,-*	**182 000,-**	**155 814,-**	**190 000,-**		
Parkeringsleie	*255 000,-*	255 000,-	**255 000,-**	255 000,-	30.sep	17 plasser
Annet	*0,-*	0,-	**0,-**	0,-		
SUM DRIFTSKOSTNADER 3 ENHET	*255 000,-*	**255 000,-**	**255 000,-**	**255 000,-**		
DRIFTSRESULTAT	*109 321,-*	**164 000,-**	**223 221,-**	**8 000,-**		
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER						
Renteinntekter	*0,-*	0,-	**1 895,-**	0,-		
Renteutgfter	*0,-*		**0,-**	10 000,-		Renter VVS oppgrad
NETTO FINANSPOSTER	*0,-*	**0,-**	**1 895,-**	**-10 000,-**		
PERIODENS RESULTAT	*109 321,-*	164 000,-	**225 116,-**	-2 000,-		
DISPONERING AV RESULTAT						
Vedlikeholdsfond	*0,-*	100 000,-	**100 000,-**	0,-		
Egenkapital	*109 321,-*	64 000,-	**125 116,-**	0,-	Saldering	
SUM DISPONERT	*109 321,-*	**164 000,-**	**225 116,-**	**0,-**		

Vedlegg 2

SAMEIET ARUPSGATE 18-22 14.05.2024

BALANSE 31.12	*31.12.2022*		**31.12.2023**	
EIENDELER				
Fordringer på sameiere	*10 395,-*		**12 523,-**	Blir purret
Forskuddsbetalt forsikring/ar	*96 260,-*		**84 080,-**	Forsikring, avregn BK
Bankinnskudd	*574 841,-*		**781 993,-**	
SUM EIENDELER	*681 497,-*		**878 596,-**	
GJELD OG EGENKAPITAL				
Egenkapital				
Vedlikeholdsfond	*205 000,-*		**305 000,-**	
Fri egenkapital	*120 903,-*		**246 019,-**	
Udisponert resultat	*0,-*		**0,-**	
SUM EGENKAPITAL	*325 903,-*		**551 020,-**	
GJELD				
Leverandørgjeld	*336 770,-*		**51 711,-**	
Forskuddsbetalt fra sameiere	*17 519,-*		**36 141,-**	
Off avgifter	*1,-*		**1,-**	
Påløpte kostnader	*1 304,-*		**239 724,-**	Strøm/VVS BK avregn 31.12
SUM GJELD	*355 593,-*		**327 577,-**	
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	*681 497,-*		**878 596,-**	
	0,-		**0,-**	

Drammen, 14.5.2024

Dag Henning Ingebretsen Ingvild Øgrim Harstad Henriette Borgen Johannessen Espen Melheim

Styreleder

9000-641-2023RegnskapBudsjett.xlsx | 2023 | Utskr 24.05.2024

Sameiet Arupsgate 18-22

Fullmakt

Seksjon nr: _____

Eier av seksjonen:_____ (STORE BOKSTAVER)

Gir herved: _____(STORE BOKSTAVER)

Fullmakt til å møte og stemme for min/vår andel i sameiermøte den_____.

Dato:_____ Sted:_____

Signatur:_____

BankID Signing
Gunnar Nilsen
2024-06-11

BankID Signing
Tony Wiulsrud
2024-06-11

BankID Signing
Dag Henning Ingebretsen
2024-06-11

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARUPSGATE 18-22

Det ble 27.5.2024 avholdt ordinært årsmøte i konferanserommet til Blå Kors Drammen Arupsgate 18, 3015 Drammen.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet:

1.1. Det ble foretatt navneopprop og 8 sameiere var representert ved fremmøte (7) eller fullmakt (1). I tillegg var Gunnar Nilsen fra Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS tilstede.
1.2. Det var ingen bemerkninger til innkallingen. Godkjent
1.3. Til møteleder ble styreleder Dag H Ingebretsen valgt.
1.4. Tony Wiulsrud ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
1.5. Referent Gunnar Nilsen.

2. Styrets arbeid 2023

Styreleder gjennomgikk styrets arbeide som var sendt ut sammen med innkallingen. Kommentarer til gjennomgangen:

- Rens av ventilasjonskanaler var utelatt
- Varmepumpe. Rehabilitering av anlegget er ferdigstilt, men fortsatt noe igangkjøringsproblemer. Ustabilt varmtvann.
- Planlagt vedlikehold 2024. Utearealet har et hull som må tettes for å forhindre at noen skader seg.
- Avtale TV/Bredbånd har utløpt. Alternativer Telenor og Altibox. Styret går for videreføring av avtale med Altibox
- Bytte av filter i ventilasjonsaggregater i leilighetene. Pt er det opp til hver enkelt å bytte filter. Ulike løsninger har vært forsøkt. Uklart om alle bytter filter regelmessig. Anbefalt intervall er 2 ganger årlig. Styret vurderer alternativer ordninger.
- Batteribytte på brannvarslingsenheter i leilighetene. Styret vurdere rutiner for å sikre at alle brannvarslerne er operative til enhver tid.

3. Årsregnskap 2023.

Gunnar Nilsen gikk igjennom regnskapet. Fakturering av sameierne uforandret fra 1.7.2022. Årsresultat kr 223.221,- mot budsjettert resultat kr 164.000,-. Egenkapital ved utgangen av regnskapsåret var kr 551.020,-. Regnskapet ble godkjent.

4. Budsjett 2024.

Gunnar Nilsen gikk igjennom styret budsjettforslag. Det var ikke foreslått økning i fakturering fra 1.1.24 med begrunnelse i at resultatet 2023 ble kr 69.000,- over budsjett. Budsjetterte kostnader i budsjett 2024 er i store trekk basert på driften 2023 med prisvekst på ca 5% med unntak av vedlikehold utomhus kr 50.000,- og nedbetalingsavtale jordvarmeanlegg (ny) kr 85.000,- inkl renter. Budsjettert årsresultat kr -2.000,-. Budsjettet ble vedtatt.

5. Valg

5.1. Styret har bestått av:

- Dag Henning Ingebretsen – valgt for 2 år 2022. På valg
- Ingvild Øgrim Harstad– valgt for 2 år 2023
- Henriette Borgen Johannessen – valgt for 2 år 2022. På valg. Flytter
- Espen Melheim - valgt for 2 år 2022. På valg

Styrets forslag til nytt styre:

- Espen Melheim – gjenvalg for 2 år
- Ingvild Øgrim Harstad
- Jon Haugland – valgt for 2 år
- Madeleine Ruud Jonassen – valgt for 1 år

5.2. Valg av styreleder

- Espen Melheim ble valgt.

5.3. Valg av sameiets styremedlem i Arupsgate 18 Parkering AS

- Espen Melheim ble valgt.

Valgene var enstemmige. Møtet ble deretter avsluttet.

Drammen, 27.5.2024

Dag Henning Ingebretsen	**Gunnar Nilsen**	**Tony Wiulsrud**
Styreleder/møteleder	Referent	

9000-641-2023årsmøteprotokoll20240527-V2.Docx

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 18
	Adresse:	Arups gate 22 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET: ARUPS GAT			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	Felles grøntareal
Forretning/Kontor	Bevaring kulturmiljø	Frisikt
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Uteoppholdsareal
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn - grøntareal

Make arkitekter AS
Maridalsveien 10

0178 OSLO

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/9228/84/HEGSOS
Arkivkode
GBNR 114/59
Deres referanse

Dato
20.12.2011

FERDIGATTEST - 114/59 ARUPSGT 20-22 – P-KJELLER
NYBYGG PARKERINGSKJELLER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt hos oss den 05.12.2011. Det gis med dette ferdigattest for parkeringskjelleren i Arups gate 20-22.

Tiltakshaver:
- Arup Eiendom AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Arbo Entreprenør AS (bygninger og installasjoner, tiltakskl. 2)
- GK Norge AS (tidl. Rørleggermester Espen Henriksen AS) (utvendig vann og spillvann, samt opplegg for fremtidige taknedløpsrør, tiltakskl. 2)

Ansvarlig kontrollerende:
- Stener Sørensen AS (plassering av parkeringskjeller)

Andre dokumenter i saken:
Godkjenningsbrev fra Drammen kommune, Vann og avløp, datert 29.11.2011, for mottatt innmåling av utvendig stoppekran og tilknytningspunkt for vann og avløp, vedlagt Innmålingsskjema for vann og avløp

Gjennomført tiltak:
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

Byplan
avd. byggesak

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

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr for denne ferdigattesten er kr 5 500,-. I tillegg er det påløpt 3,25 saksbehandlingstimer i forbindelse med øvrig arbeid i forbindelse med byggesaken (naboprotester, supplering av brannteknisk redegjørelse i.f.m. bruk av utomhusarealer m.m.). Dette innebærer at det totalt er påløpt kr 8750,- i saksbehandlingsgebyr siden forrige fakturering.

Vennlig hilsen

Hege Søstrand Bu
overarkitekt

Kopi sendt: Arup Eiendom AS, Postboks 638 Strømsø, 3003 Drammen

DRAMMEN
KOMMUNE

Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10

0178 OSLO

Vår referanse
08/9228/103/SIRKAR
Arkivkode
GBNR 114/59
Deres referanse

Dato
29.06.2012

FERDIGATTEST HUS B1 OG B2 - 114/59, ARUPS GATE 20-22, NYBYGG BOLIG
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.09.2011, og siste mottatte dokumentasjon er mottatt 22.06.2012. Ferdigattest for Parkeringskjeller (gnr/bnr 114/1509) er utstedt 20.12.20.

Tiltakshaver:
- Arup Eiendom AS

Ansvarlig utførende / kontrollerende:
- Rambøll Norge AS (uavhengig kontroll brann)
- ARBO Entreprenør AS
- GK Norge AS

Gjennomført tiltak:
- Oppføring av boligblokk (Bygg B) med 3.etasjer og parkeringskjeller, samt opparbeiding av utomhusanlegg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1.000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr for ferdigattesten er **kr 9.500,-.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

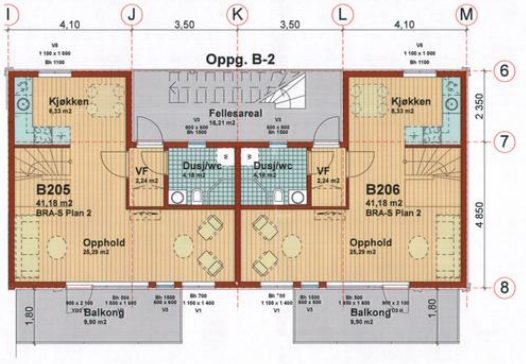
Vennlig hilsen

Siri Karlsen
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

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

08/9228-72



Tegning godkjent
...30./..6..= 2010...
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
08/9228/52/HEGSOS

NB: Koter og mål er cirka. Alle mål kontrolleres på stedet. Søyler, veggtyper/konstruksjon MÅ SJEKKES.

R	Justert Endringsmelding	10.06.10 KRG
Q	Endringsmelding	04.02.10 KRG
P	Just. dekke høyder, nedforinger iht. VVS/ RIB	14.08.09 KRG
O	Div. just. iht BH ønske	04.06.09 KRG
N	Div. korr.	26.02.09 KRG
M	IG bolig på bakken	23.02.09 KRG
L	Igangsettingssøknad/ besluttet layout - fasader	18.11.08 KRG
K	Revidert rammesøknad	11.07.08 KRG
J	Revisjon iht. møte med kommunen	12.06.08 KRG
I	Revidert næringsbygg	20.05.08 KRG
H	Søyler RIB inntegnet	22.04.08 KRG
G	Rev. iht. BH	30.04.08 KRG

F	Rev. fasader/kjeller iht. møte med byggherre, 24.01.08	29.01.08 KRG
E	Rammesøknad	11.12.07 KRG
D	Rev. foreløpig målsetting basert på rammesøknad	22.10.07 KRG
C	Rev. søknad. næringsbygg og avkjøring, ramper, parkering.	22.10.07 KRG
B	Rammesøknad	12.06.07 KRG
A	Nabovarsel	21.05.07 KRG
-	Revisjon	Dato/ sign:

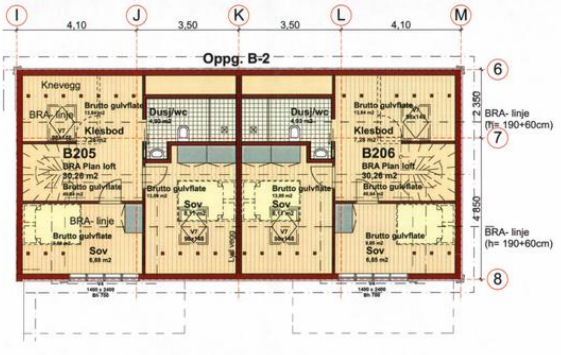
Arupsgt. 18-22 m.fl
G.nr. 114 B.nr. 213, 59, 60, 62, 64

Bygg B-2, Plan 2
Rammesøknad / Drammen Kommune

Prosjekt nr. 214 | Tegn. nr. A11.2.8 NY | Revisjon:
Mål 1:100 (A3)
Tegn / Kont. 11.12.06 KRG | Sist lagret av: Martin

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901

08/9228-72



Tegning godkjent
...30./..6..= 2010...
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
08/9228/52/HEGSOS

NB: Koter og mål er cirka. Alle mål kontrolleres på stedet. Søyler, veggtyper/konstruksjon MÅ SJEKKES.

S	Kommunens innspill	30.06.10 KRG
R	Justert Endringsmelding	10.06.10 KRG
Q	Endringsmelding	04.02.10 KRG
P	Just. dekke høyder, nedforinger iht. VVS/ RIB	14.08.09 KRG
O	Div. just. iht BH ønske	04.06.09 KRG
N	Div. korr.	26.02.09 KRG
M	IG bolig på bakken	23.02.09 KRG
L	Igangsettingssøknad/ besluttet layout - fasader	18.11.08 KRG
K	Revidert rammesøknad	11.07.08 KRG
J	Revisjon iht. møte med kommunen	12.06.08 KRG
I	Revidert næringsbygg	20.05.08 KRG
H	Søyler RIB inntegnet	22.04.08 KRG
G	Rev. iht. BH	30.04.08 KRG

F	Rev. fasader/kjeller iht. møte med byggherre, 24.01.08	29.01.08 KRG
E	Rammesøknad	11.12.07 KRG
D	Rev. foreløpig målsetting basert på rammesøknad	22.10.07 KRG
C	Rev. søknad. næringsbygg og avkjøring, ramper, parkering.	22.10.07 KRG
B	Rammesøknad	12.06.07 KRG
A	Nabovarsel	21.05.07 KRG
-	Revisjon	Dato/ sign:

Arupsgt. 18-22 m.fl
G.nr. 114 B.nr. 213, 59, 60, 62, 64

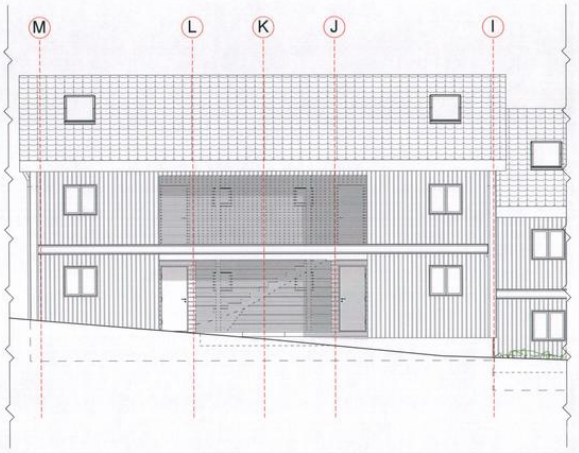
Bygg B-2, Plan 3
Rammesøknad / Drammen Kommune

Prosjekt nr. 214 | Tegn. nr. A11.2.9 NY | Revisjon:
Mål 1:100 (A3)
Tegn / Kont. 11.12.06 KRG | Sist lagret av: Martin

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901

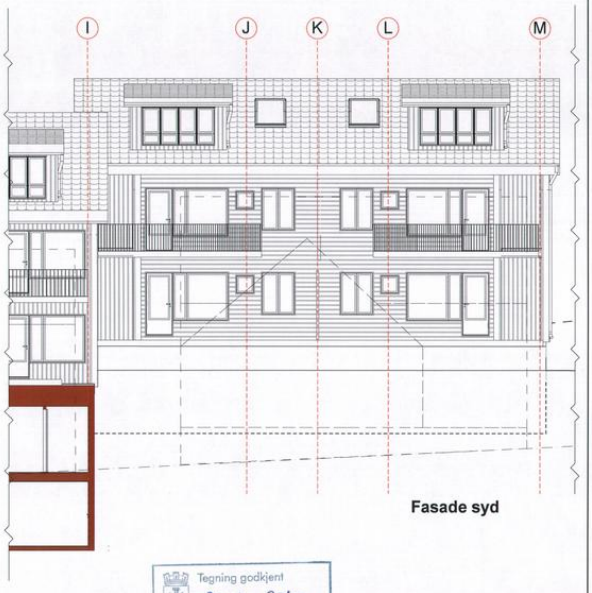
08/9228-72

Bygg B-2



Fasade nord

Bygg B-2



Fasade syd

Tegning godkjent
30./6.-2010
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
08/9228/52/HEB505

NB: Koter og mål er cirka. Alle mål kontrolleres på stedet. Søyler, veggtyper/konstruksjon MÅ SJEKKES.

S	Justert Endringsmelding	10.06.10 KRG
R	Endringsmelding	04.02.10 KRG
Q	Just. dekke høyder, nedforinger iht. VVS/ RIB	14.08.09 KRG
P	Div. just. iht BH ønske	04.06.09 KRG
O	Div. korr.	26.02.09 KRG
N	IG bolig på bakken	23.02.09 KRG
M	Igangsettingssøknad/ besluttet layout - fasader	18.11.08 KRG
L	Iht til vilkår for IG.	27.10.08 KRG
K	Revidert rammesøknad	11.07.08 KRG
J	Revisjon iht. møte med kommunen	12.06.08 KRG
I	Revidert næringsbygg	20.05.08 KRG
H	Søyler RIB inntegnet	22.04.08 KRG
G	Rev. iht. BH	30.04.08 KRG
F	Rev. fasader/kjeller iht. møte med byggherre, 24.01.08	29.01.08 KRG
E	Rammesøknad	11.12.07 KRG
D	Rev. foreløpig målsetting basert på rammesøknad	22.10.07 KRG
C	Rev. søknad. næringsbygg og avkjøring, ramper, parkering.	22.10.07 KRG
B	Rammesøknad	12.06.07 KRG
A	Nabovarsel	21.05.07 KRG
-	Revisjon	Dato/ sign:

Arupsgt. 18-22 m.fl
G.nr. 114 B.nr. 213, 59, 60, 62, 64

Bygg B-2, Nord og syd

Rammesøknad / Drammen Kommune

Prosjekt nr. 214 | Tegn. nr. A12.2.5 NY | Revisjon:

Mål 1:100 (A3)

Tegn / Kont. 11.12.06 KRG | Sist lagret av: ØS

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/SIMEN EKNES SLOTSVIG
NEDRE TORGGATE 8,
3015 DRAMMEN

Arups gate 22

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0325/21
Vår referanse: 2610832/16518726
Bestilling: C3 2021-08-31 (12) 7

Dato
31.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
651450	200	18.8.2011	DIVERSE PÅTEGNING RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	114	59	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601088158
Vedlegg: Ja

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 939214895
Navn: DRAMMEN KOMMUNE
Adresse: ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 988148644
Navn: BLÅ KORS EIENDOM DRAMMEN AS
Bruksenhet Adresse: Cappelens gate 42, 3015 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0602	114	59

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 651450 Tinglyst: 18.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

16.05.2011 10.16

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Arup Bolig as	
Adresse: Postboks 638, strømsø	
Postnr.: 3003 Poststed: Drammen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 993,837,512 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	114	59		1,2,3,4 5,6,7,8 9,10,11 12,13,14

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988148644	Blå Kors Eiendom Drammen as	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	40	bg	13	B	66		25				37				49			
2	B	41	bg	14	B	54		26				38				50			
3	B	49	g	15	N	1360		27				39				51			
4	B	38	bg	16	N	18		28				40				52			
5	B	38	bg	17	B	69	b	29				41				53			
6	B	49	g	18	B	69	b	30				42				54			
7	B	81	b	19	B	39	b	31				43				55			
8	B	67	b	20				32				44				56			
9	B	67	b	21				33				45				57			
10	B	81	b	22				34				46				58			
11	B	102	b	23				35				47				59			
12	B	39	b	24				36				48				60			

Sum tellere: 2367 = nevner: 2367

4. Supplerende tekst 7)

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

se vedlegg side 4

Dato: 7/7-11 Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Drammen 7/7-11	Blå Kors Eiendom Drammen as Sverre Nedberg Eiendomsmegler MNE i h.h.t. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at samlemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Drammen 7/7-11	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlegt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
114	59		1,2,3,4,5,6,7 8,9,10,11,12,13,14	DRAMMEN

Dato	Stempel og underskrift
11.07.11	DRAMMEN KOMMUNE Byplan Astrand Anne Grete Astrup

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
28/7-11	

VEDLEGG 2 TIL "PKT.4 SUPPLERENDE TEKST" I BEGJÆRING OM RESEKJONERING AV GNR. 114 BNR. 59 SNR. 1,2,3, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13 OG 14 I DRAMMEN KOMMUNE

Reseksjoneringen består av følgende elementer:

Snr. 1 deles. Den nye seksjonen får snr. 17.

Snr. 2 deles. Den nye seksjonen får snr. 18.

Snr. 12 deles. Den nye seksjonen får snr. 19.

Snr. 1 og 2 avgir areal til fellesareal (større trapperom)

Nye Snr. 17 og 18 avgir areal til fellesareal.

Snr. 11 Brøken er økt til 102 da deler av arealet er omdefinert til bruksareal (fra innvendig bod). Fellesarealet i etasjen er flyttet men ikke endret i omfang slik at brøken ikke endres pga dette.

Snr. 12 får økt terrassareal og noe areal fra snr. 13 uten endring av brøk.

Snr. 19 Balkong er flyttet

Snr. 13 avgir areal til fellesareal samt til snr. 12. Brøken endres ikke som følge av dette.

Snr. 14 avgir areal til fellesareal og noe areal til snr. 19. Brøken endres ikke som følge av dette.

Snr. 12 og 19 får tillagt areal fra fellesareal tilsvarende det areal som snr. 13 og 14 avgir til fellesareal. Derfor er summen av brøken for snr. 12 og 19 større enn det snr. 12 var. Snr. 19 får noe areal fra snr. 14 uten at brøken endres som følge av dette.

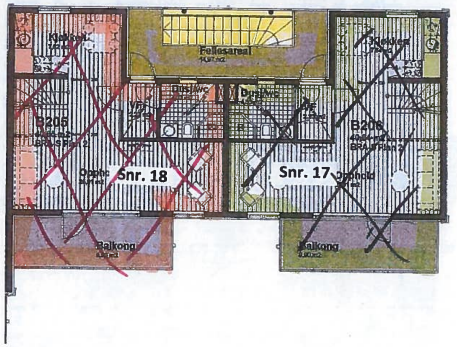
Forskyvningen mellom fellesareal og seksjonene 12, 13, 14 og 19 skyldes at plasseringen for trapperom i bygget flyttes

Snr. 13 og 14 har ikke lenger tilleggsareal bygg (b) utvendig bod.

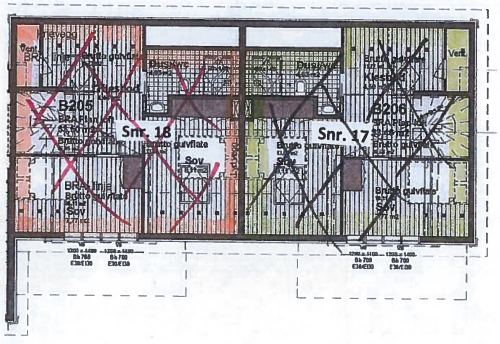
For Snr. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 17 og 18 endres plasseringen av tilleggsareal bygg (b). Samtidig endres fellesarealet i underetasje i bygg B

For Snr. 3, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13 endres/justeres brøken i hh til siste oppmåling uten endring av omfanget av seksjonene

STATENS KARTVERK



Bygg B oppgang B2
Gnr. 114 Bnr. 59
2. etasje



Bygg B oppgang B2
Gnr. 114 Bnr. 59
3. etasje

Arups gate 22

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	294 elever, 16 klasser	14 min, 1 km
Danvik skole (1-7 kl.)	368 elever, 17 klasser	28 min, 2 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	98 elever, 9 klasser	6 min, 2.7 km
Øren skole (1-7 kl.)	430 elever, 19 klasser	6 min, 2.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	356 elever, 26 klasser	20 min, 1.5 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	22 min, 1.5 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	6 min, 2.7 km

Offentlig transport

Bergstien 62	Linje 14	4 min, 0.2 km
Strømsø torg	Totalt 6 ulike linjer	18 min, 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		57 min
Oslo Gardermoen		1 t 11 min

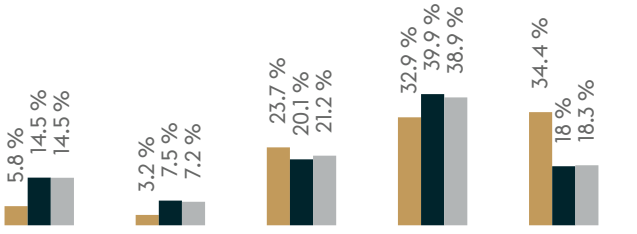
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	5 min, 0.3 km
Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	11 min, 0.9 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år)	44 barn	12 min, 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	5 min
Joker Toppenhaug	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	12 min
Løkkebergparken aktivitetsanle...	15 min
EVO Engenkvartalet	5 min
Fitness24Seven Drammen	8 min

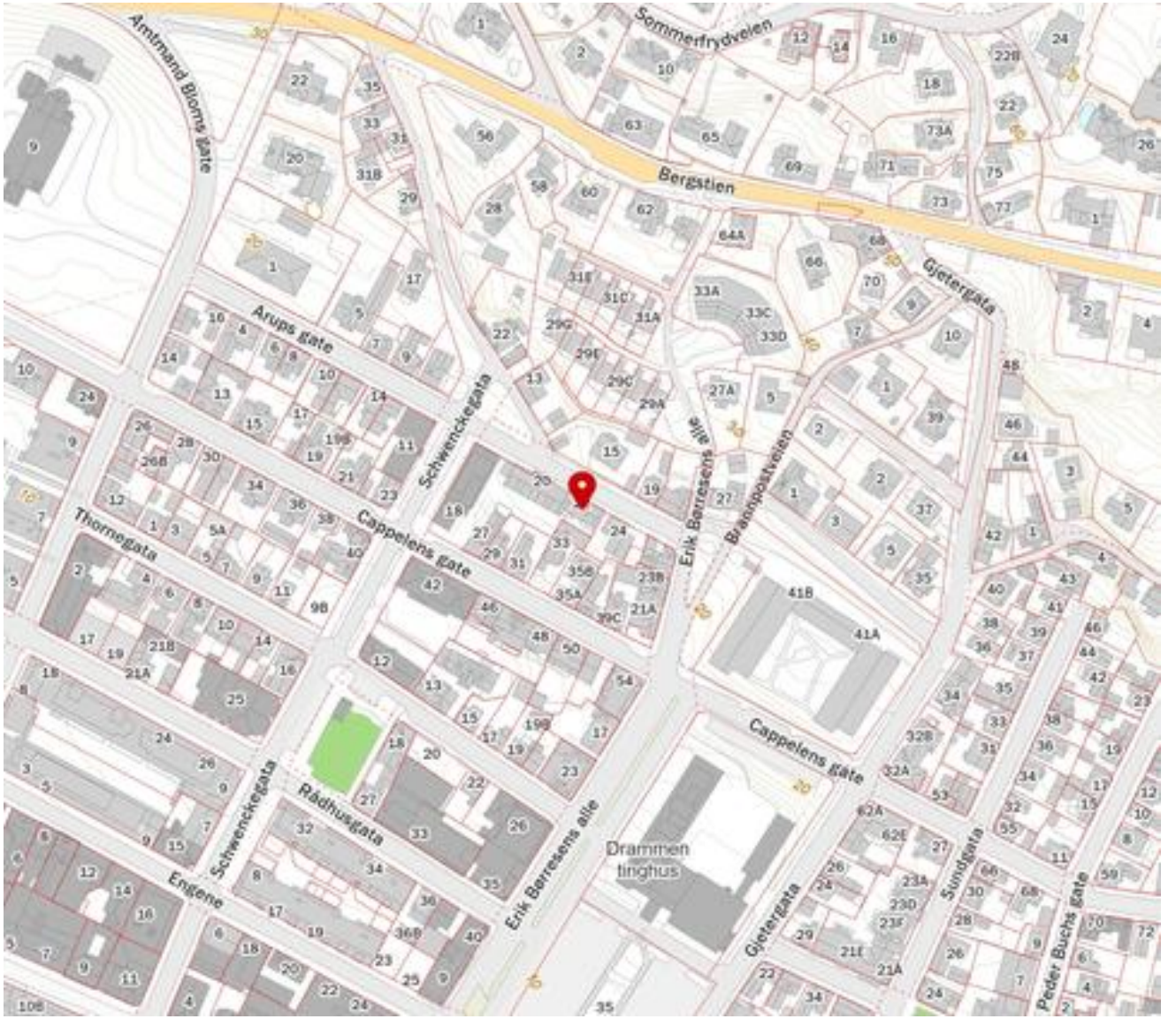
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0044/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arups gate 22 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 59, snr 18 i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no