NORDVIK

Engene 64B

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Engene 64B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Nabolagsprofil
25	Om boligen
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon





Lettstelt 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet -
Gange til tog, nye Drammen sykehus og sentrum!

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**70 840,-**
Totalpris	**2 860 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 833,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

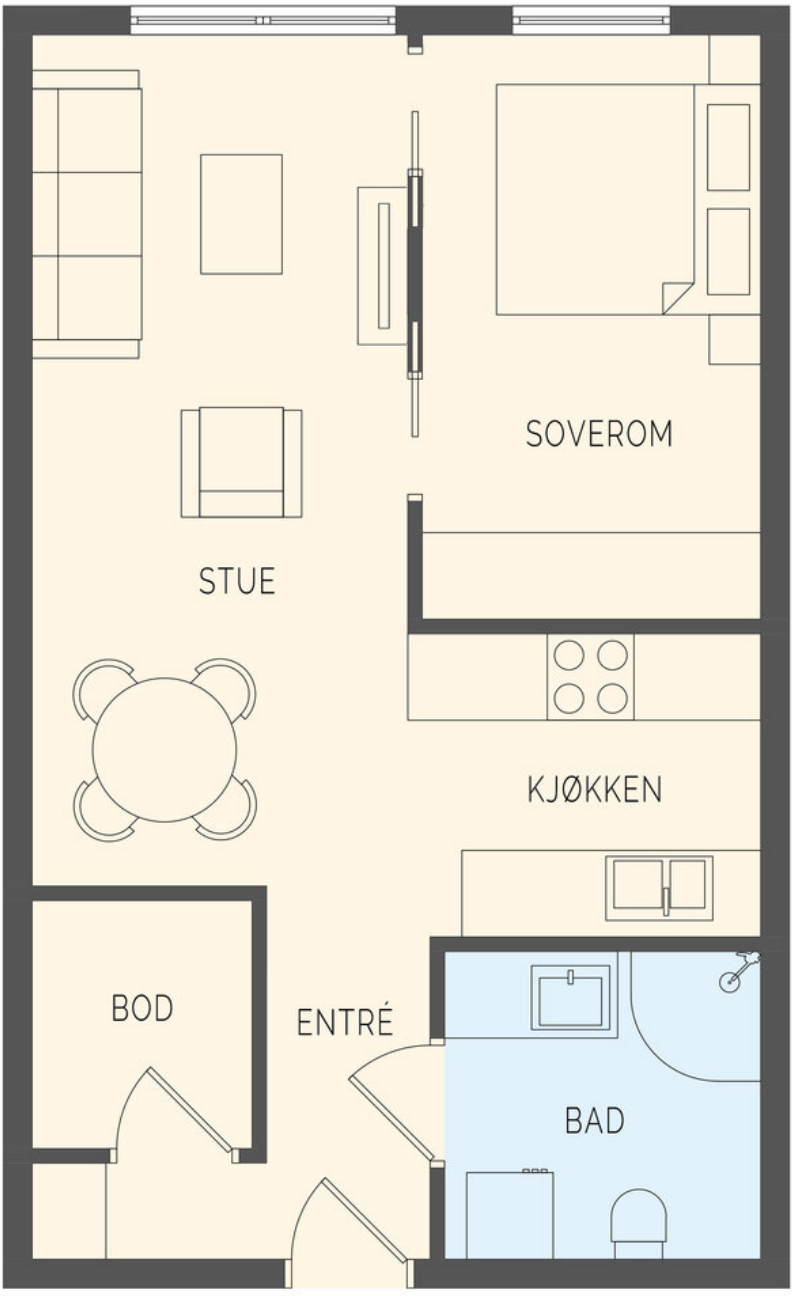
Velkommen til Engene 64B!

Dette er en lettstelt og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Bragernes. Leiligheten passer perfekt som utleie eller pendlerleilighet med kort avstand til offentlig kommunikasjon og togstasjon.

Høydepunkter:
Heis
Gang m/garderobeskap
Flislagt bad med varmekabler
Lys og fin stue med utsikt mot parkarealer
Innvendig bod og egen bod i felles kjeller
Umiddelbar nærhet til sentrum med "alt" av servicetilbud
Umiddelbar nærhet til bussholdeplass
Kort gange til togstasjon, nye Drammen sykehus og CC Kjøpesenter
Elva og marka i enkel tilknytning til leiligheten med turmuligheter hele året

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK








BEHA








THE KINFOLK TABLE


THE KINFOLK TABLE









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Engene 64B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 316 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	8 min 3.4 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	19 min 1.6 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	6 min 3 km

Offentlig transport

Losjeplassen Totalt 9 ulike linjer	1 min 0.1 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	13 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

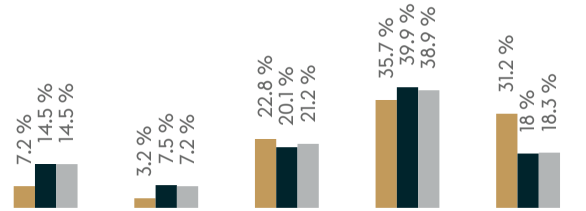
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	4 min 0.4 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	10 min 0.7 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1... 26 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Brakerøya	6 min
Kiwi Brakerøya	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellheim tennisbane	8 min
Fjellheim skole, gymsal	10 min
EVO Engenkvartalet	6 min
Fitness24Seven Drammen	9 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0260/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Engene 64B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 118, snr 20 i Drammen kommune

Selger
Trond Andre Tostrup

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
70 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 860 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 873 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad og bod
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjelleranlegg
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Standard
Entré:
Lys og fin entré med plass for garderobeskap til oppbevaring. Fra gangen er det praktisk tilknytning til bod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken:
Kjøkken fra byggeår 2005 med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer med komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap.

Stue:
Stuen gir plass for sofagruppe og spisebord. Spisebordet er i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Videre plass for hyggelig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Oppholdsrommet har slette vegger, parkettgulv og vannbåren varme via radiatorer.

Soverom:
Soverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er god plass for garderobeskap med gode lagringsmuligheter.

Bad:
Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, dusjnisje og toalett. De er

innfelte downlights i tak.

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Byggtekniske forhold:
- Etasjeskille : Betong
- Kledning / Fasade: Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: I entre
- Varmtvannstank: Felles varmtvannstilførsel
- Fordelerskap - rør: På bad
- Ventilasjonsanlegg: Over kokesone

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap.
- Våtrom (Overflate vegg/himling): Registrert riss/sprekker i flisefuger i vegg/himling.
- Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettsjikt har passert alder for fremtidig funksjon.
- Våtrom (Sanitærutstyr): Ingen synliggjøring av lekkasje vann ved innbygget sisterne.
- Våtrom (Dokumentasjon): Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Forekomst av radon sjekkes ikke for boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vannbåren varme via radiatorer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 833,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Fellesutgifter kr 1 667,- (felles forsikring, løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikehold, renovasjon mm.)
- TV og internett kr 473,-
- Oppvarming kr 693,-

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

Kommunale avgifter
Kr 10 400,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr 3 904,-
Avløp kr 6 496,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet TV og internett fra Altibox. Grunnpakken er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Engene Park, orgnr. 990324824

Om sameiet
Sameiet Engene Park ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 990324824. Sameiet består av 55 boligseksjoner.

Saker som er under arbeid:
- Modernisering av alle heisene. I skrivende stund venter vi på at heisen i C skal ferdigstilles. Dvs. arbeidet som skulle utføres er ferdig, men støynivået på heisen er ikke akseptabelt.
- Modernisering av heis A og B er bestilt. Arbeidet vil bli utført med en heis i starten av 2027, og den andre i starten av 2028.

Vedlikehold som er gjennomført siste årene:
- I 2022 ble det byttet til LED-lys i garasjene.
- I 2023 ble fasadene mot elva malt og råtne panelbord skiftet ut. Alle utvendige dører ble også malt. Begge søppelrommene ble malt. Det ble byttet til LED-lys i alle trappeoppgangene
- I 2024 ble det montert flere "kasser" i garasjetaket i AB garasjen, for å lede vann om kommer inn gjennom taket ned i bøtter, noe som har medført en mye tørrere garasje.-
- I 2025 ble gulvet i begge garasjene vasket. Vegger, søyler og rør i taket ble støvtørket. Vegger og søyler i begge garasjene ble malt. Dører i garasjene og mellomgangene ble malt.

Det utføres regelmessig tiltak i sameiet (vvs oppvarming).

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 33 161,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 405 568,-. Underskudd i regnskapet, men penger på konto. Årsaken er modernisering av heiser som ikke budsjettert. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 302 150,-.

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

Det er ikke planlagt noe vesentlig vedlikehold utover modernisering av heiser i 2027 og 2028 og normalt vedlikehold i sameiet.
Sameiet har serviceavtale på radiatorer, ventilasjonsanlegg, heiser, brannvarsling etc. som utføres i regi av sameiet.

Sameiet økte felleskostnadene med 10% fra 01.01.2026, og det vil sannsynligvis bli en økning på 5% fra 01.01.2027.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres årlig dugnad.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86379588

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 035 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med steinheller, blomsterbed og beplantning. Felles sykkelparkering.

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

Adkomst
Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en meget fin beliggenhet sentralt på Bragernes i Drammen. Det er god tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger. Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år.

Det er kort vei til alle byens fasiliteter, og med bare få minutters gange har man butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Rikt utvalg av andre forretninger som Anton sport, Rustad, Jernia, klesbutikker mm. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018. Drammen er stadig i utvikling, og inneholder mange spennende nisjebutikker og serveringssteder. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

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

Bebyggelse
Området består av leilighetsbygg, tomannsboliger og eneboliger

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger, samt noe pendlerparkering.

Fra leiligheten bruker man ca. 10-13 minutter gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo S på ca. 35 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca. 60 minutter.

Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene.

Skoler og barnehager
Barnehage: Det er en rekke barnehager i Drammen kommune, hvorav Bragernes har 11. 5 er kommunale og 6 er private. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage. Bragernes Strand Barnehage er en liten sentrumsbarnehage med ca. 42 barn i alderen 1-6 år og 11 trivelige ansatte. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Skole: Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca. 10-15 minutters gange fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca. 25 minutters gange fra boligen. Ulike videregående skoler i Drammen/Lier. For mer informasjon se drammen.kommune.no. Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Engene 64-66 boligbygg m/55 leiligheter datert 30.09.2010.

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 28.09.2004 som samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.05.2025) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Ras- og skredfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

- Bevaring kulturmiljø

Gjeldende regulering:
- Kvartalet Engene 64-66 (30.10.2001) med formål til bevaring av bygninger og bolig/forretning/kontor

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

Byggeprosjekt på naboeiendommen er tilnærmet gjennomført.

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

3301/113/118/20:
26.08.1958 - Dokumentnr: 1258 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1982 - Dokumentnr: 6537 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1985 - Dokumentnr: 1050 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
permanent bruksrett til kjøreport for N.Storgt. 49
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1991 - Dokumentnr: 3509 - Erklæring/avtale
Div.best. om gjerdeplikt, div.ledninger m.v..
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2004 - Dokumentnr: 16270 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Buskerud Kraftnett AS
rett til plassering av nettstasjon, best. om bygging, drift, vedlikehold, transport
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2005 - Dokumentnr: 5038 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:952
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2005 - Dokumentnr: 109879 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/3423

10.08.2005 - Dokumentnr: 117736 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 56
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 736/4159
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/4159
Snr 10, 14, 15, 29, 32, 54 og 55 blir tillagt garasjeplass i garasjeplan 1 som tilleggsdel

08.08.2006 - Dokumentnr: 373437 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:118 Snr:56
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept. Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand. Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-

Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 120,- 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 15. oktober 2026

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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

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

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

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

Engene 64 B
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	41 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	0

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

1. Tilstandsgradene

TG-0	**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.
TG-1	**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.
TG-2	**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
TG-3	**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
TG-IU	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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

I.h.t NS 3600:2025 Tillegg B 1 skal det anbefales utvidet el-kontroll dersom det hverken foreligger El-tilsyn siste 5 år, eller samsvarserklæring. Det kan derfor anbefales anskaffelse av, om mulig, samsvarserklæring på det elektriske anlegget for å unngå anbefalingen om utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Radon

Forekomst av radon sjekkes ikke for boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.9.2026	**14.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Trond Andre Tostrup**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen andre til stede under befaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden :

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2025. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2025 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2025 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2025, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Engene 64 B, 3015 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**118**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0104**		
Byggeår:	**2005** - Gjeldene TEK 97						

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 1 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligen : 1
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod
Balkong - terrasse : Nei
Garasje : Tilgang til felles oppstillingsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : På bad
Ventilasjonsanlegg : Over kokesone.

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "Ok stand" :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Flere avvik og behov for løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :
Boligen har gjennomgående en "OK" standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**38**	**38** Entre, Stue/ Kjøkken, Soverom, Bad og bod.	**0** Ingen rom	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0** Ingen rom	**3** Bod i kjelleranlegg	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**38**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets / borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet / borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har malte trevinduer med to lags glass fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader. Utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten registrerte avvik, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Vinduer og dører vurderes til å være i god og alderstilpasset stand.

6.2 Kjøkken — TG-1



Kjøkken

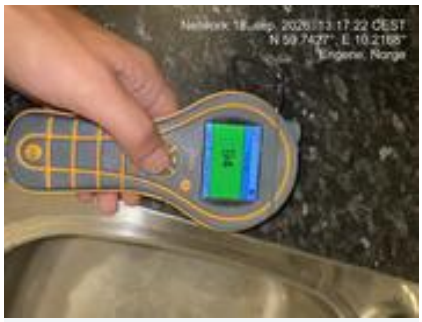


Kjøkken

Beskrivelse
KJØKKENBESKRIVELSE og innhold : År 2005 Fronter : Slette fronter Benkeplate : Laminat Kum : Dobbel kum, nedfelt Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri Hvitevarer : Frittstående komfyr Frittstående kombiskap. Frittstående oppvaskmaskin under benk Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Vedoppvaskkum : 94
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170



Fuktsøk



Test av avtrekk

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet er fra 2005 og har slette fronter, laminat benkeplate og dobbel nedfelt kum med standard kjøkkenbatteri. Innredningen omfatter frittstående komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin under benk, som ikke er funksjonstestet i forbindelse med rapporten. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, med høyeste måleverdi på 94 ved oppvaskkummen, som ligger innenfor grønn sone. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet vurderes å være i god stand tatt alder i betraktning.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår i normal og funksjonell stand.

6.3 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det er forelagt ferdigattest datert 30.09.2010	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Boligen er tilknyttet felles varslingsanlegg	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon

Forekomst av radon sjekkes ikke for boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.



Røykvarsleranlegg

6.4 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Tilhører fellesanlegg og derav ikke kontrollert	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast og fremstår som opprinnelige fra byggeåret 2005, uten registrerte arbeider i ettertid. Det ble ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak tilhører fellesanlegget og er ikke kontrollert. Avløpsanlegget vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og observerte forhold.

6.5 Vannledninger

TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det er plassert ett fordelerskap på bad, og ett i bod.	

Fordelerskap

Er det registrert avvik ved fordelerskap? **Ja**

Observerte avvik:
- Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap

Beskrivelse:
Det er ikke montert avløp for synliggjøring av eventuell lekkasje (siklemikk) i skap i bod.
Det montert watergard for automatisk avstenging av vann ved lekkasje, men waterguard er ikke tilknyttet strøm.
Det finnes ikke El-stikk i tilknytning til fordelerskap.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? **Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? **Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? **Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? **Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system fra byggeåret 2005, med fordelerskap plassert på bad og i bod. Det er ikke registrert redusert vanntrykk eller manglende isolering av synlige rør. Ved fordelerskapet i bod mangler avløp for synliggjøring av eventuell lekkasje (lekkasjesikring), og montert WaterGuard for automatisk vannavstenging er ikke tilknyttet strøm, da det ikke finnes stikkontakt ved eller i fordelerskapet. Uten fungerende lekkasjevarsling og -avstenging vil en eventuell lekkasje kunne pågå uoppdaget og medføre fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales montert el-stikk for tilkobling av eksiterende waterguard i fordelerskap i bod som nå ikke er i funksjon, for å redusere risiko og konsekvens av vannlekkasje.

6.6 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Vannbåren varme - radiatorer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke forelagt samsvarserklæring på anlegget	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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**

Oppsummering

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til NS 3600 tillegg B.1. En slik vurdering utført av takstingeniør kan ikke sammenlignes med en full tilstandsvurdering av sertifisert installatør etter NEK 405-2, og det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler. Sikringsskap er plassert i entré, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at utført arbeid er utført forskriftsmessig av kvalifisert personell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I.h.t NS 3600:2025 Tillegg B 1 skal det anbefales utvidet el-kontroll dersom det hverken foreligger El-tilsyn siste 5 år, eller samsvarserklæring.
Det kan derfor anbefales anskaffelse av, om mulig, samsvarserklæring på det elektriske anlegget for å unngå anbefalingen om utvidet el-kontroll.

6.7 Vannbåren varme — TG-1



Radiatorer

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer fra opprinnelig byggeår i 2005. Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer i vegg og gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Anlegget fremstår i normal og alderstilpasset stand.

6.8 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Ventilasjonsaggregat er plassert over kokesonen på kjøkken

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon, med ventilasjonsaggregat plassert over kokesonen på kjøkkenet. Samtlige oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen på befaringstidspunktet.

6.9 Våtrom: Bad TG-2



Bad

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Malt himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det er påvist noe oppsprekking av mykfuge (Silikon) i dusjhjørnet.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet har flislagt overflate med malt himling. Det er påvist noe oppsprekking av mykfuge (silikon) i dusjhjørnet, mens det ikke er registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Oppsprukket mykfuge i dusjsonen svekker tettheten mot vannpåkjenning, og dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at vann trenger inn bak flis og gir fuktskader over tid. Skifte av mykfuge anbefales som en del av det løpende vedlikeholdet.



Inventar



Fall til sluk



Sluk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedring av mykfuge i dusjsonen for å unngå fuktskader i bakenforliggende materialer over tid.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Alderskriteriet for TG 2 grunnet alder og mer usikker fremtidig funksjon / levetid er i NS 3600:2025 satt til 15 år for smøremembran, og udokumentert tettesjikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk i plast. Membranens utførelse lot seg ikke dokumentere, og tettesjiktet har passert 15 år, som etter NS 3600:2025 gir økt risiko for svekket funksjon og redusert gjenværende levetid. Det er i tillegg registrert avvik ved at høydeforskjellen fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til fuktinntrengning i tettesjiktet. Samlet gir alder, manglende dokumentasjon og avvik ved terskelhøyde en økt risiko for fuktskader over tid dersom forholdene ikke utbedres, og tilstanden bør følges opp med tanke på fremtidig oppgradering av våtrommet.



Fuktmåling

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales anskaffelse av, om mulig, dokumentasjon på vanntett sjikt for vurdering av utførelse.
Tilstrekkelig dokumentasjon kan være bilder av tettesjikt / membran mot sluk, rørgjennomføringer og oppkant mot vegg, dørterskel som viser membran før flislegging. Alternativt dokumentasjon på ferdigattest, eller uavhengig kontroll av badet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke etablert tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten synlig lekkasjeindikering eller drenering kan en lekkasje fra sisternen pågå skjult over tid og medføre fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon før den oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes som funksjonelt. Det er ikke registrert forhold som tilsier tiltak.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken i vaskeskap.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS 3 med utslag i Grønn sone, og et fuktnivå på 14,7 %
Fuktmåling i grønn sone og godkjente verdier måles i intervalle 6-17 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken i vaskeskap mot bruksvannutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3 og ga utslag i grønn sone med et fuktnivå på 14,7 %, som ligger innenfor godkjente verdier (6–17 %). Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for badet, som opplysninger om utførelse, materialbruk eller ansvarlig fagperson. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales anskaffet, om mulig, tilstrekkelig dokumentasjon på tattesjikt. Se beskrivelse under tettesjikt.

6.10 Overflater andre rom TG-1

Beskrivelse

Takhøyde : 2,47 m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

ENTRE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malte betongelementer

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malte betongelementer

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en registrert takhøyde på 2,47 m. Overflater i entré, stue/kjøkken og soverom består av parkett på gulv, malte plater/betong på vegger og malte betongelementer i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen fremstår i normal stand tatt boligens alder i betraktning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trond Andre Tostrup	9578-5993-4-2589745	2026-09-18 12:15:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0260/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engene 64B, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Trond Andre Tostrup

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2018

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0260/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Engene 64
Postnr	3015
Sted	Bragernes
Andels-/leilighetsnr.	/ H0104
Gnr.	113
Bnr.	118
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-873248
Dato	16.04.2018



Eier	Robin Eksund
Innmeldt av	camilla slevikmoen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engene 64
Postnr/Sted: 3015 Bragernes
Leilighetsnummer: H0104
Bolignr:
Dato: 16.04.2018 09:42:57
Energimerkenummer: A2018-873248
Ansvarlig for energiattesten: Robin Eksund
Energimerking er utført av: camilla slevikmoen

Gnr: 113
Bnr: 118
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER FOR *Sameiet Engene Park*

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.

2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på sameiets område.

3. Parkering skal skje på tildelt plass i garasjekjeller.

4. Sykler skal plasseres i egen bod eller garasjeplass, eller i søppelrom i AB garasjen.

5. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for som bor under.

6. Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt. Det er lovpålagt kildesortering i Drammen kommune.

7. Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

8. Montering av antenner, varmepumper/ aircondition-anlegg, markiser og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det samme gjelder plantning av busker og trær. Blomsterkasser monteres på innsiden av balkongrekkverket.

9. Fellesdørene skal alltid være låst.

10. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

11. Dyrehold er tillatt i sameiet når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

12. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

13. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

    For øvrig henvises til sameiets vedtekter.

Vedtatt på årsmøte 2019

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET ENGENE PARK

org. nr. 990 324 824

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24.04.2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Engene Park. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.07.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 55 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr.113, bnr. 118 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Innehavere av de enkelte seksjoner har en ideell andel av eiendommen som svarer til den sameierbrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring.

1-3 Formål
Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i Sameiet Engene Park.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 66 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 55 som en egen næringsseksjon, seksjon nr. 56

Carportarealet under deler av garasjeseksjon I har innkjøring fra Nedre Storgate 49.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er skilt ut som en egen seksjon.
Det er kun eiere av boligseksjoner som kan eie ideelle andeler av seksjon 56.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- Kabel-TV og Bredbånd
- Garasje/parkering (kun for de seksjoner som har parkering)

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) *Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler*. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som *går ut over vanlig forvaltning*, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på *mindre enn fem prosent* av de årlige felleskostnadene, besluttes med *vanlig flertall* av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på *mer enn fem prosent* av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på *minst to tredjedeler* av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Engene Park

Dato og sted

Dato: Mandag 04.05.2026 kl. 17:00

Sted: Lille Ælling, Losjeplassen 8

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Anita Lindtveit

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Håvard Rossvik fra NBBO

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Bent Sandli

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 405 568,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 160.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr. 160.000,-.

5. Saker til behandling

5.1 Kjøp av parkeringsplass

Det foreligger tinglyst erklæring med bestemmelser om kjøp av parkeringsplass for alle leiligheter i sameiet.

Det er et eksternt firma som eier de ledige parkeringsplassene i bygget, Hawø Eiendom AS. Vi har vært i dialog med Hawø Eiendom AS for å undersøke muligheter for kjøp av parkeringsplass. De er ikke interessert i å selge parkeringsplassene sine, men var til slutt villig å selge for 500 000 kr, hvilket er urimelig høyt. Denne prisen rimer ikke med den tinglyste erklæringen.

Forslag til vedtak: Vi ber om at styret setter seg inn i saken, og at styret undersøker rettighetene til oss beboere med tanke på kjøp av parkeringsplass, med bakgrunn for den tinglyste erklæringen som ble vedtatt i sin tid når bygget ble oppført. Om nødvendig få advokathjelp til å undersøke beboeres rettigheter tilknyttet kjøp av parkering.

Styrets innstilling: Styret har satt seg inn i saken, og dette er ikke en sak for årsmøtet, da kjøp og salg av seksjoner og parkingsplasser i Sameiet er en privat sak.

I hht. den tinglyste erklæringen har alle seksjonseiere rett og krav til å kjøpe 1 stk. parkeringsplass eller leie 1 stk. parkeringsplass fra Hawø Eiendom AS eller dennes rettsetterfølger, ref. punkt 1 i erklæringen. De seksjonseierne som ikke kjøpte parkingsplass da bygget var nytt, har slik styret leser erklæringen rett og krav til å kunne kjøpe 1 stk. parkeringsplass.
Pris og øvrige vilkår for kjøp skal reguleres i særskilt kontrakt, dvs. mellom seksjonseier og Hawø Eiendom AS eller dennes rettsetterfølger. Dvs. styret i Sameiet har ikke noe med denne kontrakten å gjøre. På samme vis som styret ikke har noe å gjøre med kjøp og salg av seksjoner i Sameiet.

5.2 Kameraovervåkning på innsiden av garasjeportene

Styret foreslår å sette opp kamera for å overvåke området på innsiden garasjeportene i AB- og C-garasjen.

Det har de to siste årene vært fire tilfeller med innbrudd i boder. Garasjeportene har flere ganger blitt skadet/påkjørt uten at man vet hvem som har påført skaden. Da belastes reparasjon av garasjeportene sameiet, dvs. alle sameierne.

Formålet med kameraovervåkning er å kunne avdekke både innbrudd i garasjene/ boder, og skader på garasjeportene.

Det skal informeres om kameraovervåkningen på skilt som blir montert i området på innsiden av garasjeportene.

Opptak fra overvåkningskamera slettes etter syv dager. Det er kun styrets

medlemmer som kan se opptak. Opptak skal kun benyttes når det har oppstått skade på garasjeport i AB eller C og/eller ved mistanke om innbrudd. Ved mistanke om innbrudd, vil opptak bli overlevert til politiet.

Kameraene skal plasseres slik at det ikke gjøres opptak utenfor garasjeportene. Kameraene skal også plasseres slik at det i minst mulig grad berører sameiets beboere sitt dagligliv.

Forslag til vedtak: Det settes opp kamera innenfor begge garasjeportene i hht. beskrivelsen ovenfor.

Styrets innstilling: Det settes opp kamera innenfor begge garasjeportene i hht. beskrivelsen ovenfor.

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år

2 styremedlemmer for 2 år

6.1 Styreleder

Anita Lindtveit tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Anita Lindtveit velges for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Rune Glad tar gjenvalg

Anne Lise Simarud tar ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Rune Glad velges for 2 år

Stein Andre De Lange velges for 2 år

6.3 Valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkommite i kommende periode.

Med vennlig hilsen for styret

10.02.2026

Anita Lindtveit

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Engene Park

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Engene Park ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 990324824. Sameiet består av 55 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Anita Lindtveit
Styremedlem, Anne-Lise Simarud
Styremedlem, Bent Sandli
Styremedlem, Kristine Hagelund
Styremedlem, Rune Glad

Valgkomitè:

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

Følgende er på valg i 2026:

Styreleder Anita Lindtveit, tar gjenvalg

Styremedlem Rune Glad, tar gjenvalg

Styremedlem Anne Lise Simarud, tar ikke gjenvalg

Nytt styremedlem: Stein Andre De Lange

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 6 styremøter, og alle saker som er behandlet er protokollført.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Engene Park.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Våre service-avtaler for brannalarm, nødlys, el, ventilasjon, heis, fjernvarmeanlegg, garasjeporter og takbelegg innebærer årlig kontroll med skriftlig rapport. Dette sikrer oss slik at vi kan foreta løpende utbedringer når det trengs.

Saker som er under arbeid:

- Modernisering av alle heisene. I skrivende stund venter vi på at heisen i C skal ferdigstilles. Dvs. arbeidet som skulle utføres er ferdig, men støynivået på heisen er ikke akseptabelt.

- Modernisering av heis A og B er bestilt. Arbeidet vil bli utført med en heis i starten av 2027, og den andre i starten av 2028.

Vedlikehold som er gjennomført siste årene:

- I 2022 ble det byttet til LED-lys i garasjene.
- I 2023 ble fasadene mot elva malt og råtne panelbord skiftet ut. Alle utvendige dører ble også malt. Begge søppelrommene ble malt. Det ble byttet til LED-lys i alle trappeoppgangene
- I 2024 ble det montert flere "kasser" i garasjetaket i AB garasjen, for å lede vann som kommer inn gjennom taket ned i bøtter, noe som har medført en mye tørrere garasje.
- I 2025 ble gulvet i begge garasjene vasket. Vegger, søyler og rør i taket ble støvtørket. Vegger og søyler i begge garasjene ble malt. Dører i garasjene og mellomgangene ble malt.

Sameiet fylte 20 år i 2025, og det ble markert med en hggelig sammenkomst i atriumet.

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86379588. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, da sameiet ikke har noen lån.

Budsjett:

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

For styret
22.02.2026
Anita Lindtveit

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatregnskap Sameiet Engene Park - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 805 624	2 808 924	2 805 833	2 993 674
Andre inntekter	1	30 000	0	0	0
Sum inntekter		**2 835 624**	**2 808 924**	**2 805 833**	**2 993 674**
Kostnader					
Personalkostnader	2	190 776	207 209	194 061	182 560
Kommunale avgifter		3 322	1 293	0	0
Strøm og annen energi	3	584 416	637 990	800 000	700 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 578 146	502 162	1 160 000	860 000
Løpende driftskostnader	5	311 106	274 877	266 000	270 700
Administrativ konsulentbistand	6	155 084	146 976	155 132	162 172
Digitale tjenester		300 403	308 756	312 296	325 454
Forsikringer		177 556	123 842	158 518	200 638
Andre driftskostnader	7	37 982	32 040	50 000	30 000
Sum driftskostnader		**3 338 791**	**2 235 145**	**3 096 007**	**2 731 524**
Driftsresultat		**-503 167**	**573 779**	**-290 174**	**262 150**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		83 841	61 387	50 000	40 000
Andre finansinntekter		13 759	10 236	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**97 600**	**71 623**	**50 000**	**40 000**
Årets resultat		**-405 568**	**645 402**	**-240 174**	**302 150**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-405 568	645 402	0	0
Sum disponeringer		**-405 568**	**645 402**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Engene Park - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 169	7 421
Erstatningsmessige skader		0	158 514
Andre fordringer		219 995	180 189
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	2 559 637	2 552 511
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	850
Sum omløpsmidler		**2 782 801**	**2 899 485**
SUM EIENDELER		**2 782 801**	**2 899 485**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 188 744	2 594 311
Sum egenkapital	**9**	**2 188 744**	**2 594 311**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 136
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		582 653	286 383
Skyldig off. myndigheter		127	1 837
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		901	2 703
Annen kortsiktig gjeld		10 326	7 065
Sum gjeld		**594 057**	**305 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 782 801**	**2 899 485**

Sted:_____, dato:_____

Anita Lindtveit Styreleder	Rune Glad Styremedlem	Kristine Hagelund Styremedlem
Anne-Lise Simarud Styremedlem	Bent Sandli Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 638 192	1 638 192
3601 Leieinntekter garasjer	105 840	109 140
3604 Fjernvarme	749 412	749 412
3630 Internett / Bredbånd	312 180	312 180
3690 Andre leieinntekter	30 000	0
Sum	**2 835 624**	**2 808 924**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	6 300	18 900
5150 Opptjente feriepenger	901	2 703
5330 Styrehonorar	160 000	160 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 448	25 225
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	127	381
Sum	**190 776**	**207 209**

Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	511 697	570 453
6340 Lys, varme	72 719	67 537
Sum	**584 416**	**637 990**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	112 079	28 131
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	393 817	381 872
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	42 150	77 887
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 871	4 273
6640 Periodisk vedlikehold	1 004 228	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	22 000	10 000
Sum	**1 578 146**	**502 162**

Konto 6640: Gjelder heisbytte og maling av garasjevegger.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	102 750	95 546
6360 Renhold	160 498	108 435
6395 Sommer og vintervedlikehold	42 333	68 296
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 625	0
6780 Andre driftsavtaler	2 900	2 600
Sum	**311 106**	**274 877**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	150 834	143 376
Sum	**155 084**	**146 976**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	1 026	2 252
6540 Inventar	1 366	1 239
6550 Driftsmateriale	6 527	2 997
6800 Kontorrekvisita	0	1 713
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	525	3 964
7400 Kontingent, fradragsberettiget	5 783	3 417
7420 Gave og tilskudd	695	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	300
7710 Styremøter	6 000	6 400
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 385	6 759
7770 Bank og kortgebyrer	3 456	3 000
7781 Sosiale tiltak	7 219	0
Sum	**37 982**	**32 040**

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	616 178	692 151
1933 Plasseringskonto 31+	1 056 532	1 007 377
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	886 927	852 983
Sum	**2 559 637**	**2 552 511**

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	2 188 744	2 594 311
SUM EGENKAPITAL	**2 188 744**	**2 594 311**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Engene Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Engene Park

Styreleder	Anita Lindtveit (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Bent Sandli (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Anne-Lise Simarud (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Rune Glad (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Kristine Hagelund (sign.)	08.04.2026

Til årsmøte i
Sameiet Engene Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameie Engene Park's årsregnskap som viser et underskudd på kr 405 568. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 8.april 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
09/12342/5/KAJOHN
Arkivkode
GBNR 113/118
Deres referanse

Dato
30.09.2010

Halvorsen og Reine AS, Siv. ark. MNAL
Hotvetalleen 11

3023 DRAMMEN

FERDIGATTEST, 113/118, ENGENE 64-66
BOLIGBYGG M/55 LEILIGHETER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 14.10.09. Manglende dokumentasjon for å kunne gi ferdigattest er mottatt i kommunen 06.05.10. Dessverre ble den manglende dokumentasjonen journalført på feil sak (en anmodning fra Sameiet Engen Park om fjerning av skjemmende viftehus på taket av Engene 66, eier Hawø Eiendom AS).
Samme dokumentasjon er mottatt på nytt i kommunen 09.09.10.

Tiltakshaver: Hawø Eiendom AS
Ansvarlig utførende: Ole K. Karlsen AS, Moelven Elektro AS, VVS Senteret AS, OTIS AS.
Ansvarlig kontrollerende: Ole K. Karlsen AS, Moelven Elektro AS, VVS Senteret AS, OTIS AS.

Gjennomført tiltak: Bolig bygg med 55 leiligheter.

Mindre endringer:
To utvidelser av terrasseareal på eksisterende takflate, tre ny tak over deler av takterrasser/balkong, to nye tak over deler av svalganger og innbygging av 3,2 m ubrukelig svalgang godkjennes som vist på plantegning for 4.etasje stemplet godkjent 30.09.10. Brannprosjekterende har bekreftet at endringene ikke har betydning for brannteknisk prosjektering.
Endringene har minimal betydning for byggets fasadeuttrykk.

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

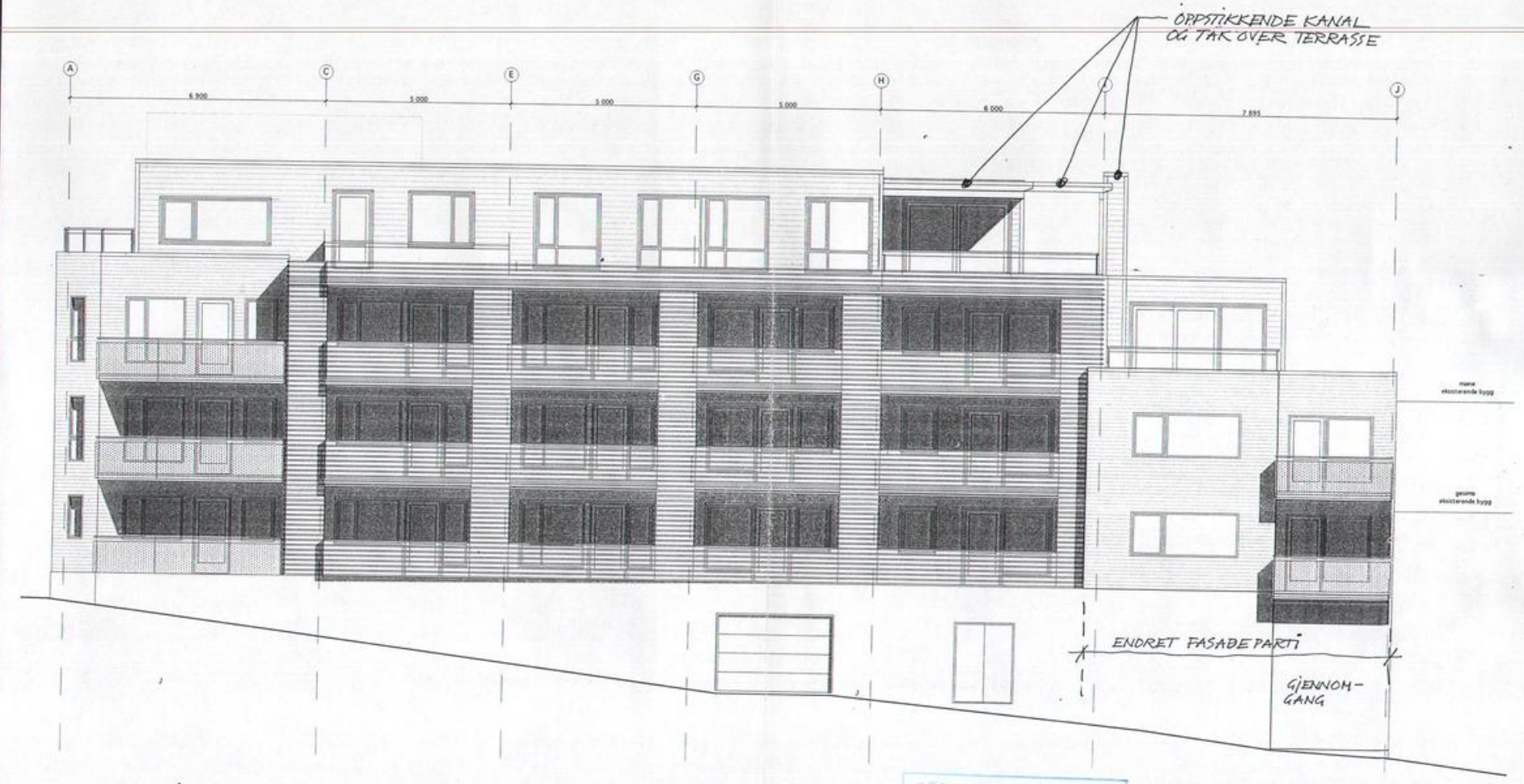
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr. 3000,-.

Karl Johan Johnsen
Saksbehandler

Vedlegg: Plantegning for 4. etasje, stemplet godkjent.

80ASU/13450926 Geomatikk
113/118 56 Tegning

– VEDLEGG E-2



Tegning godkjent
28.9.04
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

ENGENE PARK
FASADE VEST
MÅL 1:100
DATO 16.09.04
HALVORSEN & REINE AS

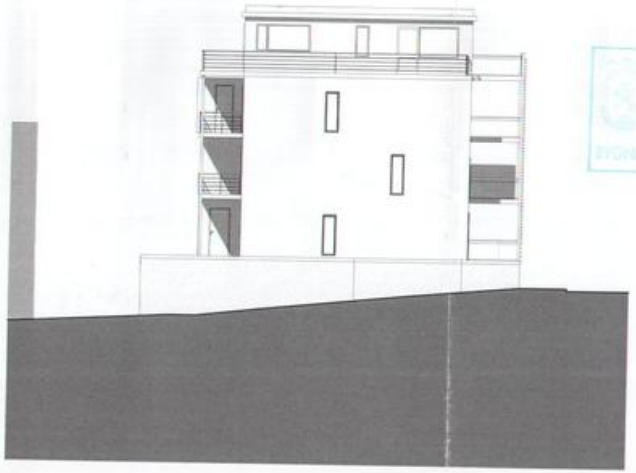
Drammen kommune
16 SEPT. 2004



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

Drammen kommune
12 DES. 2003

04 02 04

VEDLEGG E-1

03.12.03	A22_100

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

HAWØ Eiendom AS

ENGENE PARK

Fasader uts. kvartal — SØKNAD

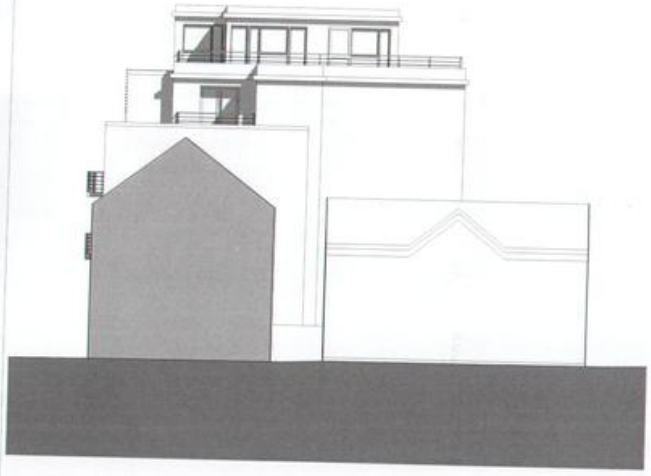
1:200 — 1019

03.12.03 — A22_100

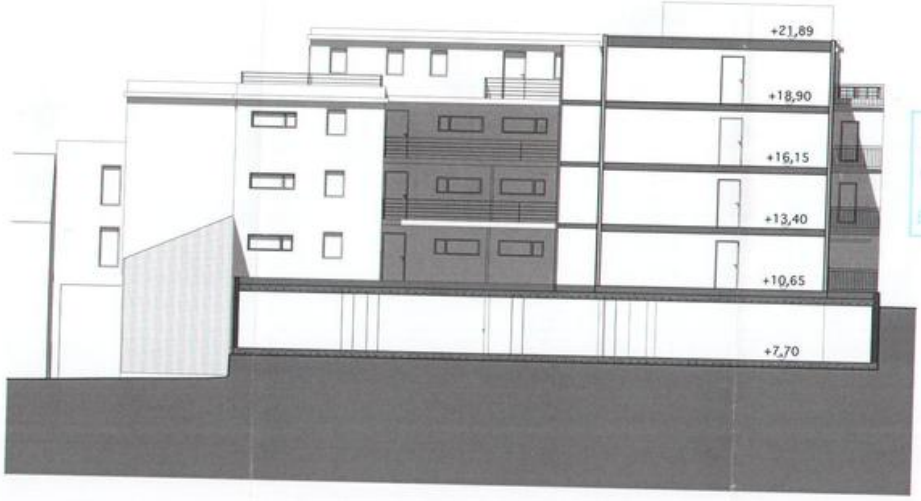


VEDLEGG E-2

FASADE SYD, TUN - SNITT



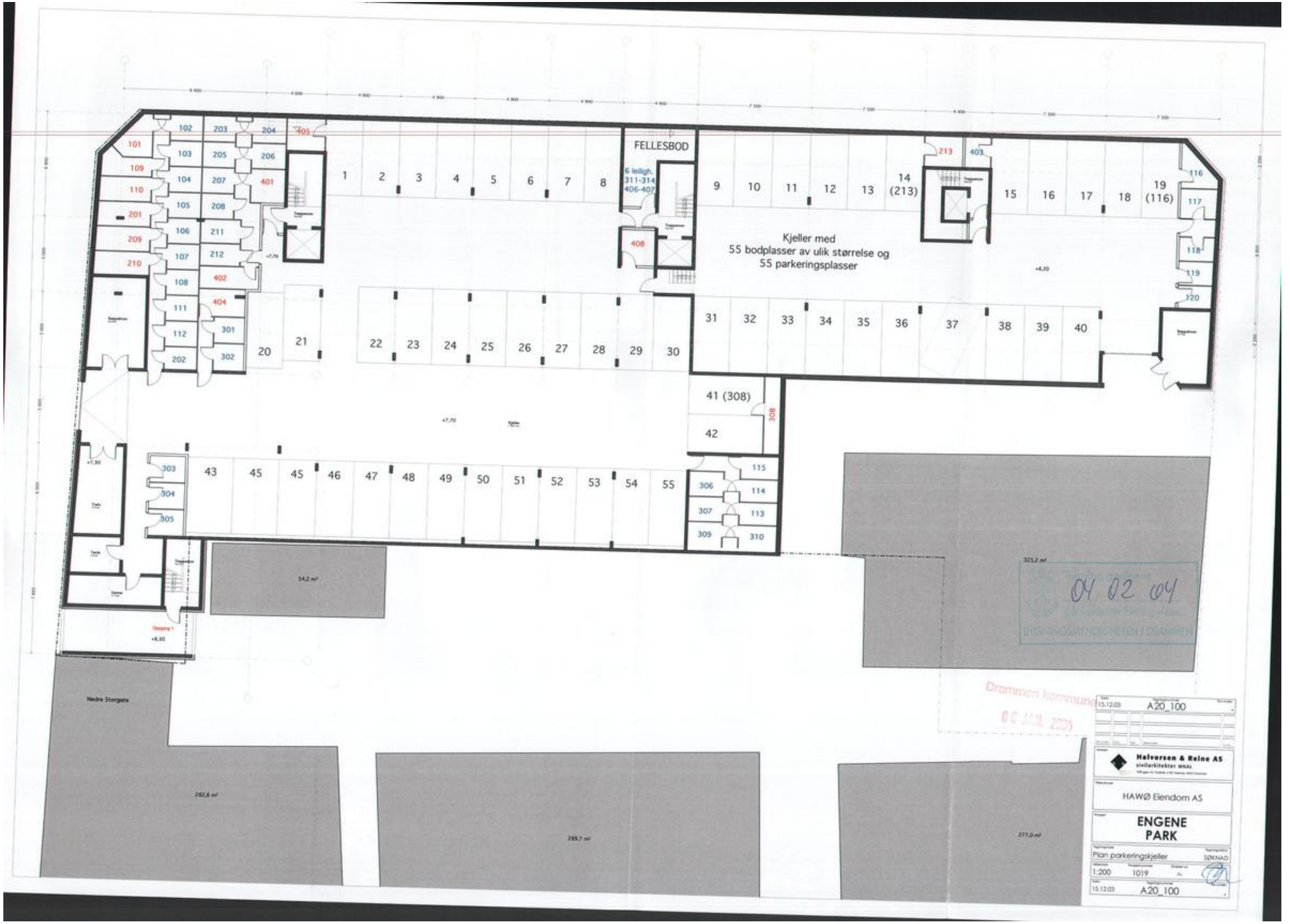
FASADE SYD



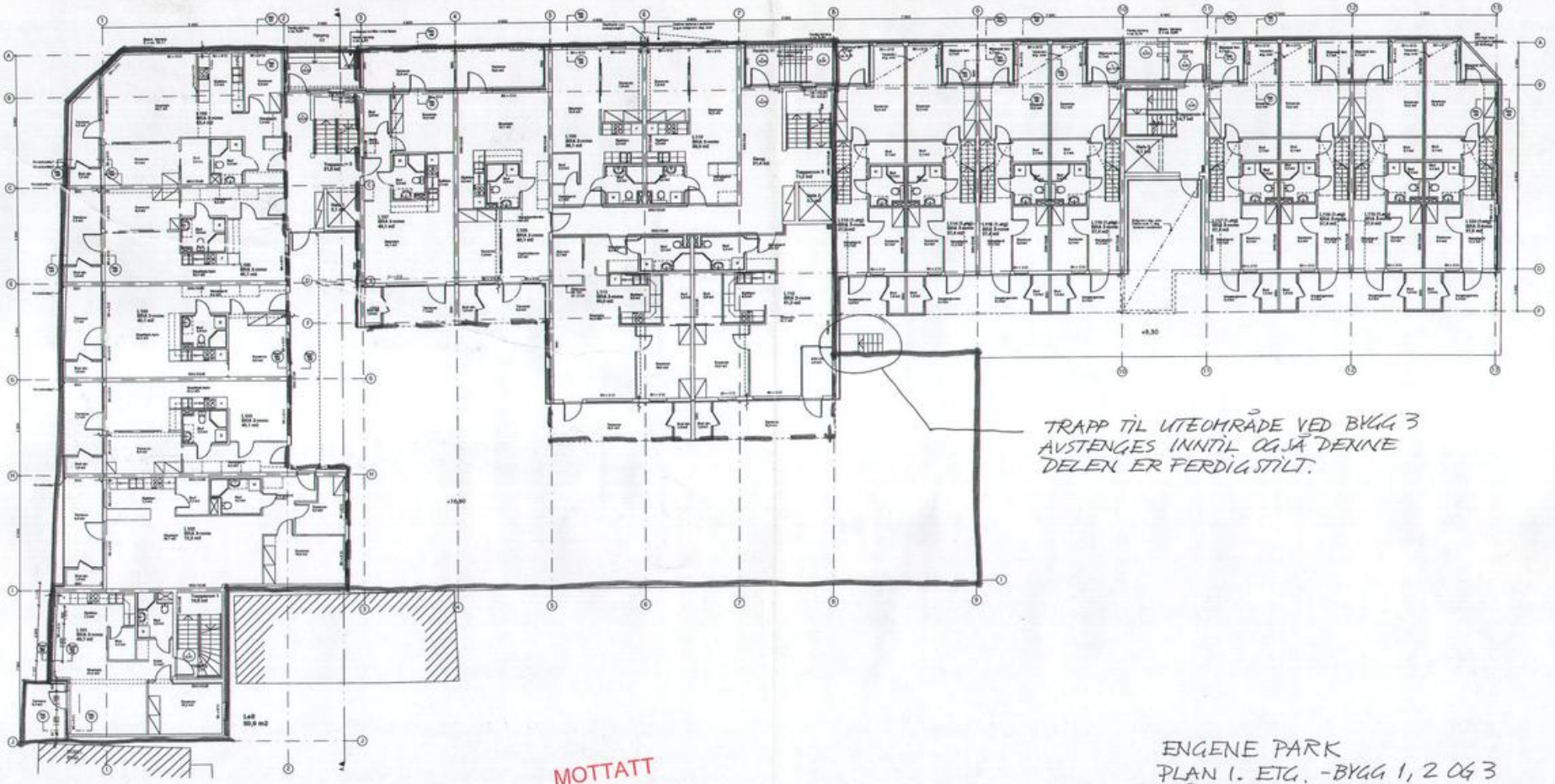
FASADE ØST, TUN - SNITT

Drammen kommune
12 DES. 2003
Tegning godkjent
04.02.04
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Dato 03.12.03	Tegningsnummer A22_101
Arkitekt	Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL
Tiltakshaver	HAWØ Eiendom AS
Prosjekt	ENGENE PARK
Tegningens navn	Fasader inns. kvartal
Tegningsstatus	SØKNAD
Målestokk 1:200	Prosjektnummer 1019
Dato 03.12.03	Tegningsnummer A22_101


FELLESBOD
6 leiligh. 311-314 406-407
Kjeller med
55 bodplasser av ulik størrelse og
55 parkeringsplasser
Nedre Storgata
54,2 m²
262,6 m²
269,7 m²
277,0 m²
325,2 m²
04 02 04
Drammen kommune
15.12.03
A20_100
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
HAWØ Eiendom AS
ENGENE PARK
Plan parkeringskjeller
SØKNAD
1:200
1019
15.12.03
A20_100

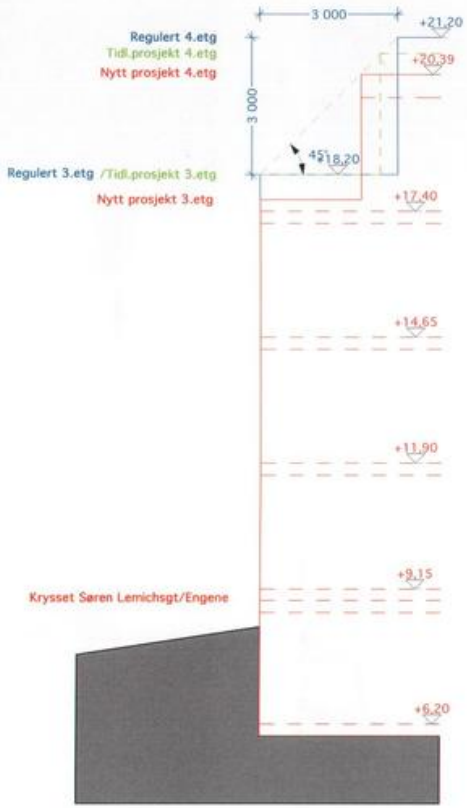
VEDLEGG 3-1

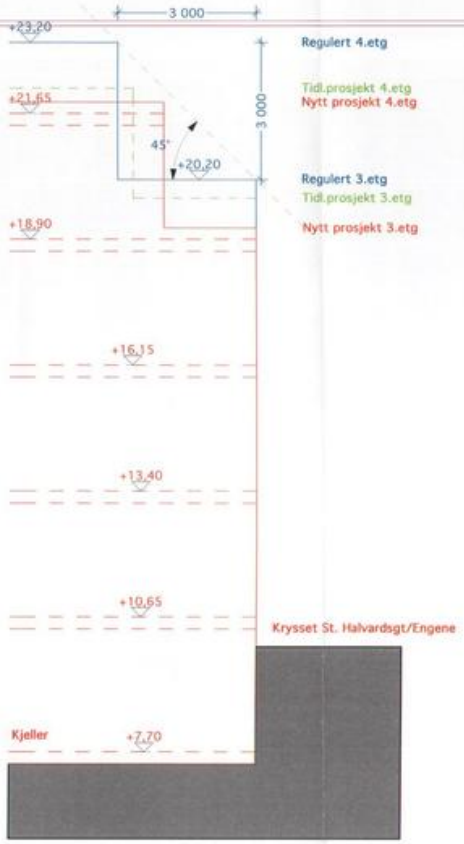


MOTTATT
27 JUNI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

ENGENE PARK
PLAN 1. ETG. -BYGG 1, 2 OG 3
MÅL 1:200
HALVORSEN & REINE AS
DATO 23.06.05

MOTTATT
28 JUNI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret





Drammen kommune
12 DES. 2003

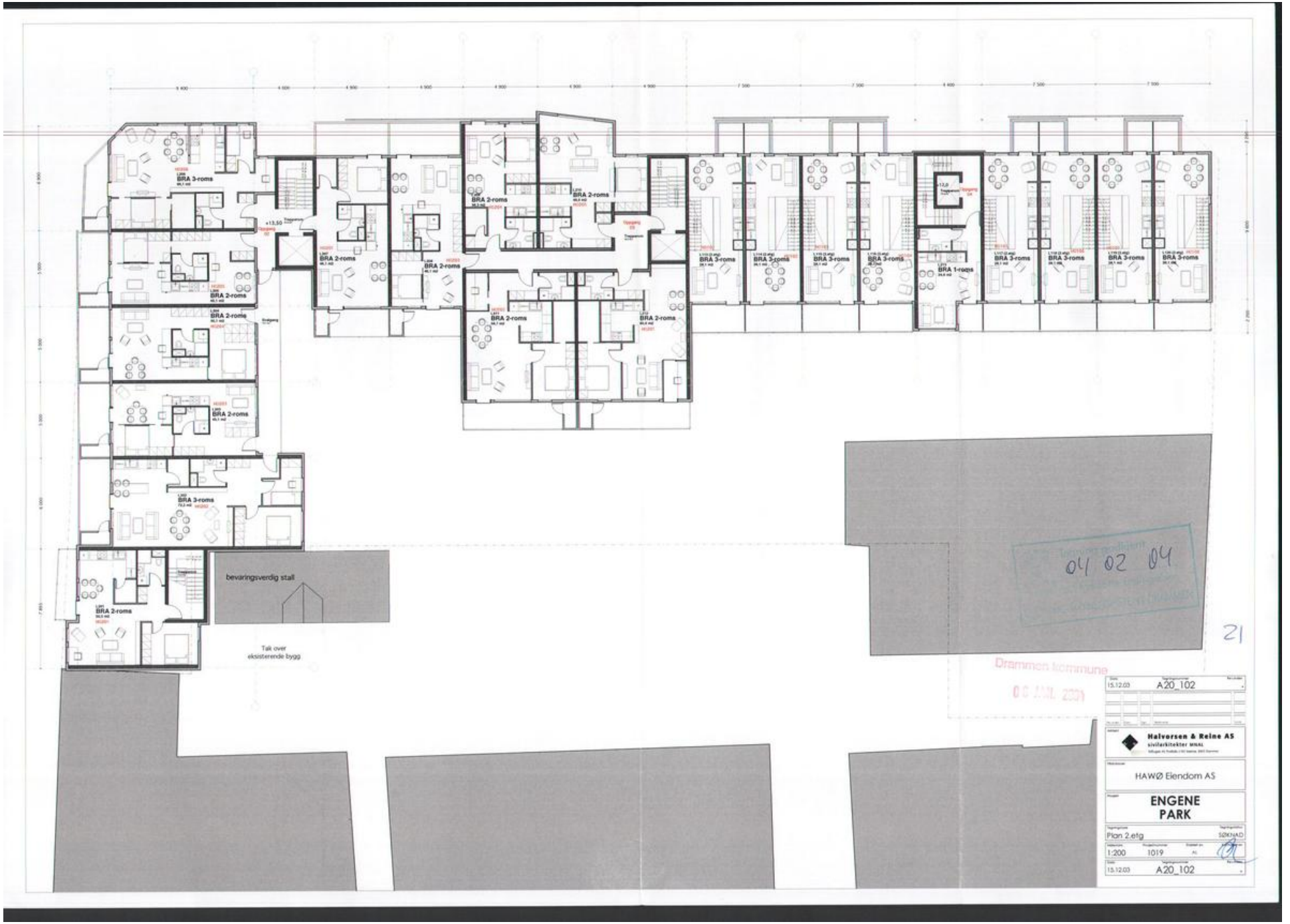
Dato 03.12.03	Tegningsnummer A22_103	Rev.dato

Arkitekt
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Tiltakshaver
HAWØ Eiendom AS

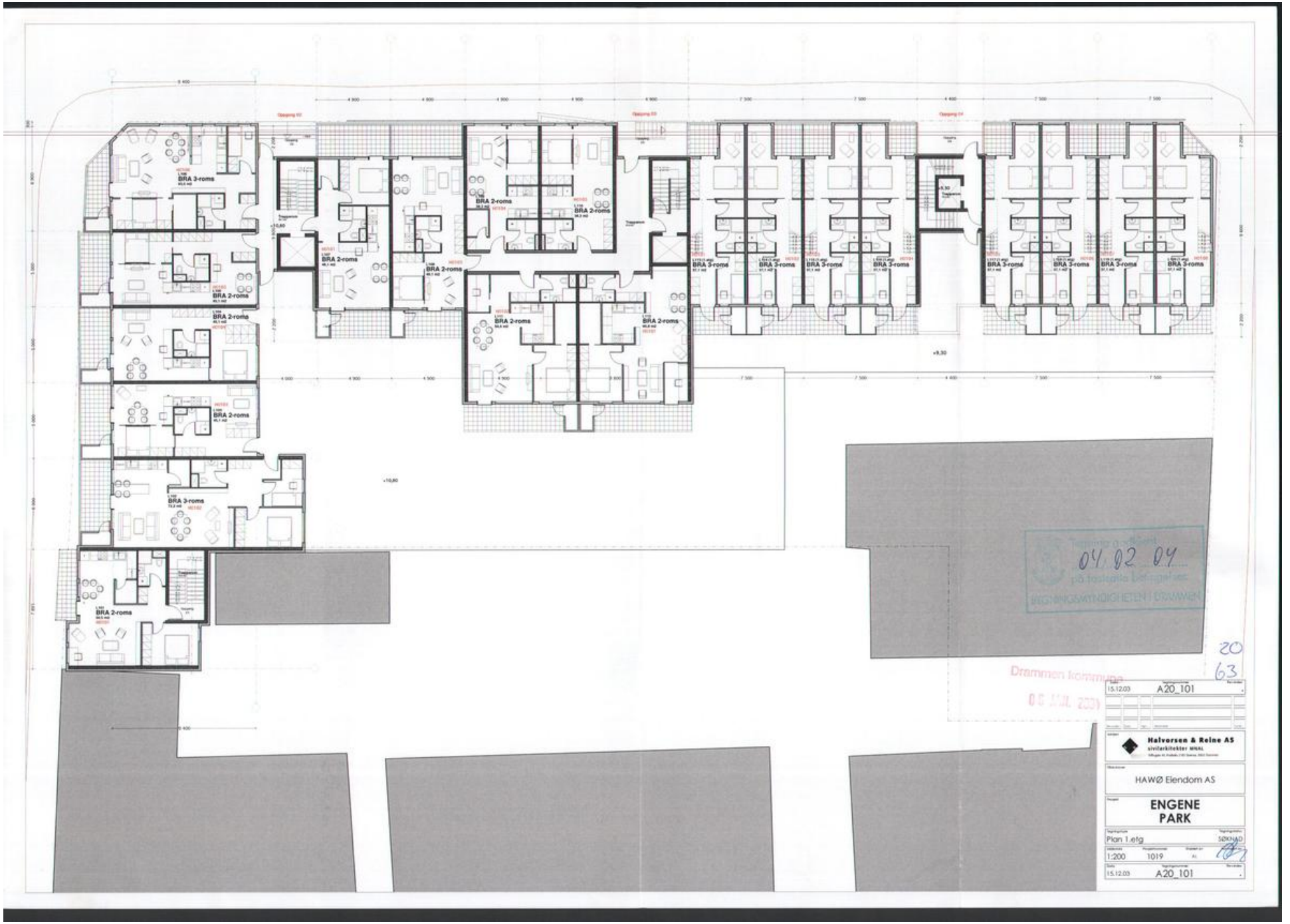
Prosjekt
ENGENE PARK

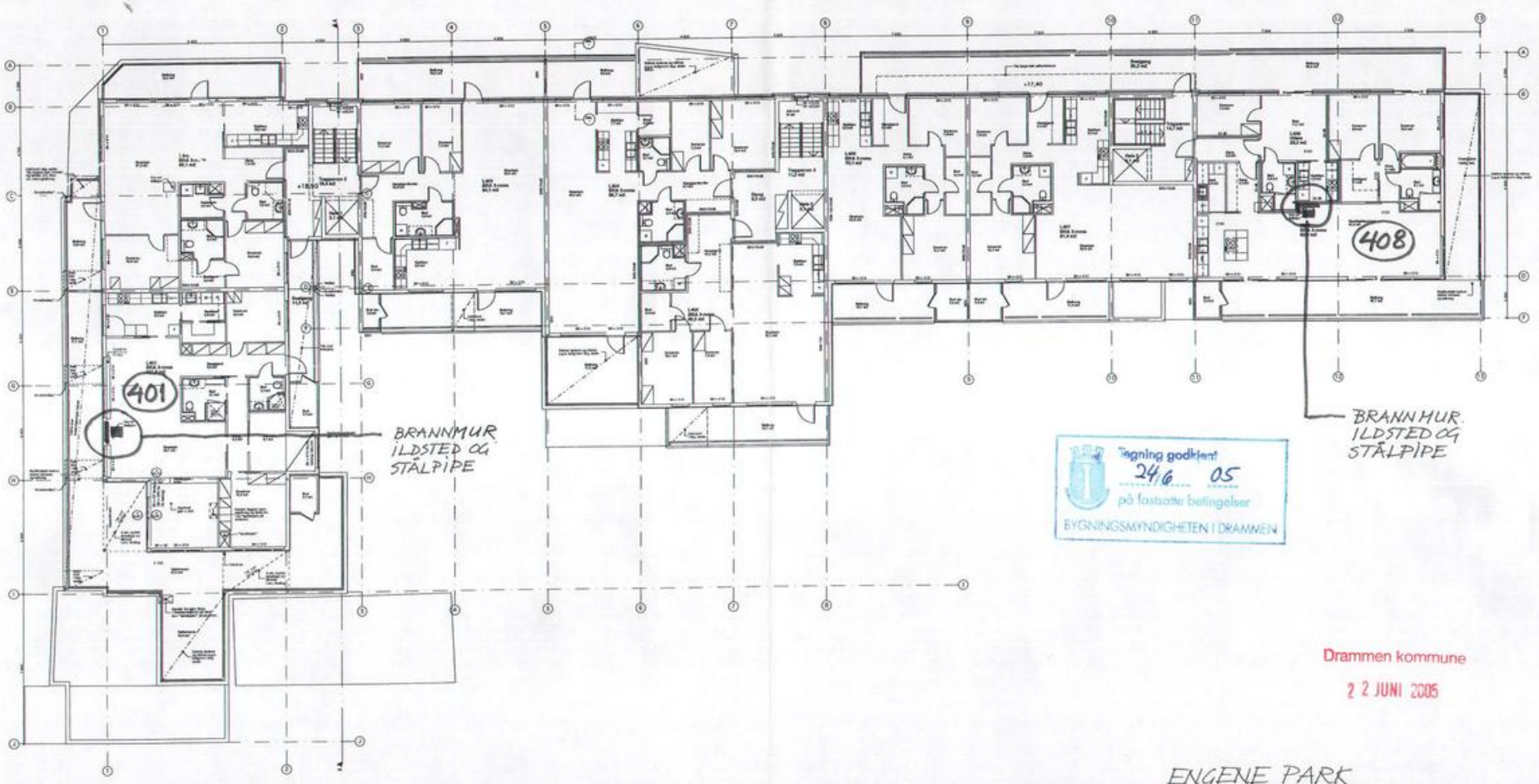
Tegningsinnhold: Systemsnitt som viser høyder	Tegningsstatus: SØKNAD
Målestokk: 1:100	Prosjektnummer: 1019
Dato: 03.12.03	Tegningsnummer: A22_103


bevaringsverdig stall
Tak over
eksisterende bygg
Drammen kommune
04 02 04
21
15.12.03
A20_102
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
HAWØ Eiendom AS
ENGENE
PARK
Plan 2.etg
SØKNAD
1:200
1019
15.12.03
A20_102


BRA 3-roms
BRA 4-roms
Tak over eksisterende bygg
04 02 04
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Drammen kommune
15.12.03
A20_104
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
HAWØ Eiendom AS
ENGENE PARK
Plan 4.etg
SØKNAD
1:200
1019
15.12.03
A20_104


BRA 3-roms
BRA 2-roms
Tak over eksisterende bygg
Tak over eksisterende bygg
Tak over eksisterende bygg
04 02 04
14
Drammen kommune
15.12.03
A20_103
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
HAWØ Eiendom AS
ENGENE PARK
Plan 3.etg
SØKNAD
1:200
1019
15.12.03
A20_103

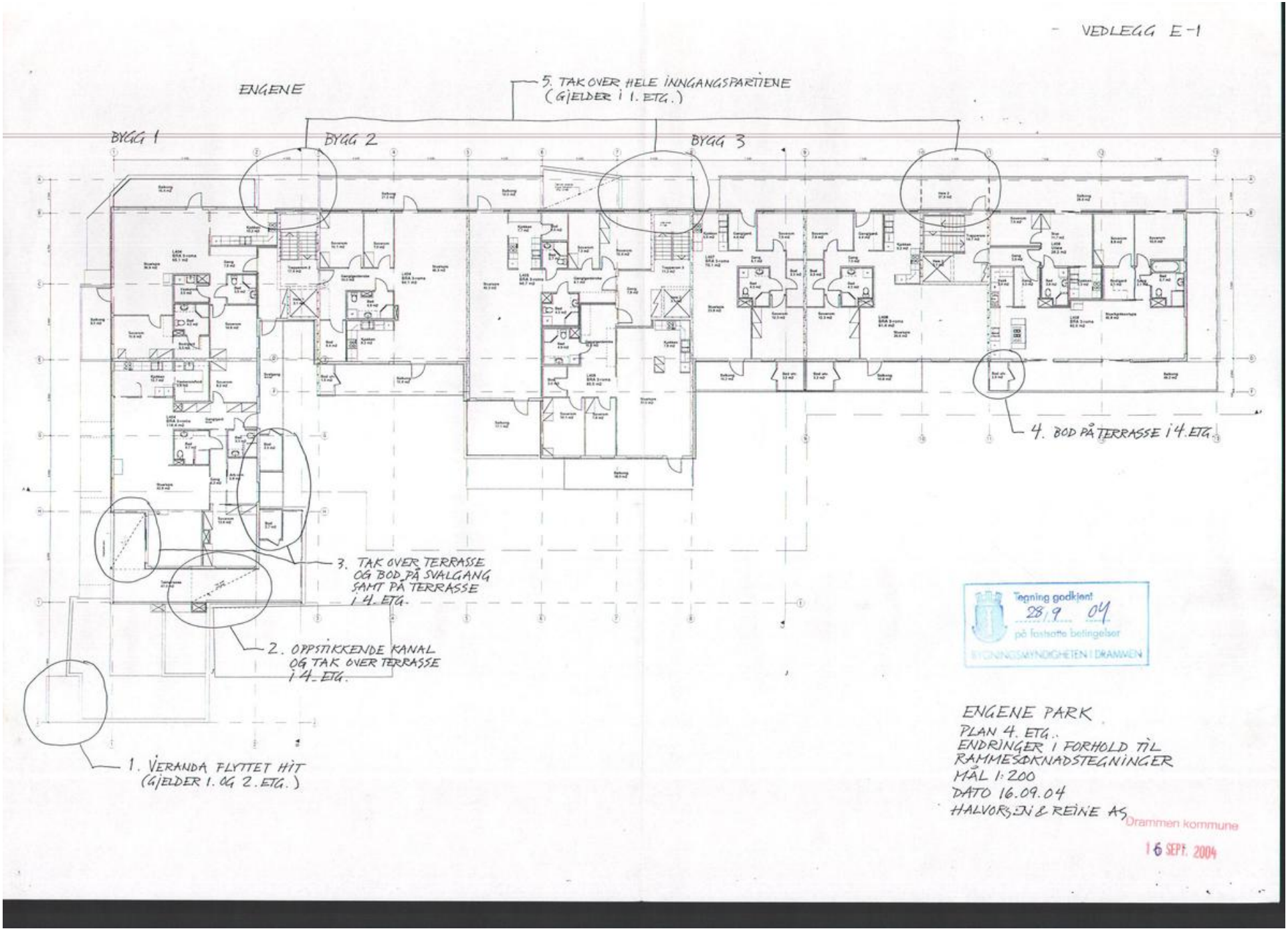

BRA 3-roms
BRA 2-roms
04 02 04
Drammen kommune
20
63
15.12.03
A20_101
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
HAWØ Eiendom AS
ENGENE
PARK
Plan 1.etg
SØKNAD
1:200
1019
15.12.03
A20_101

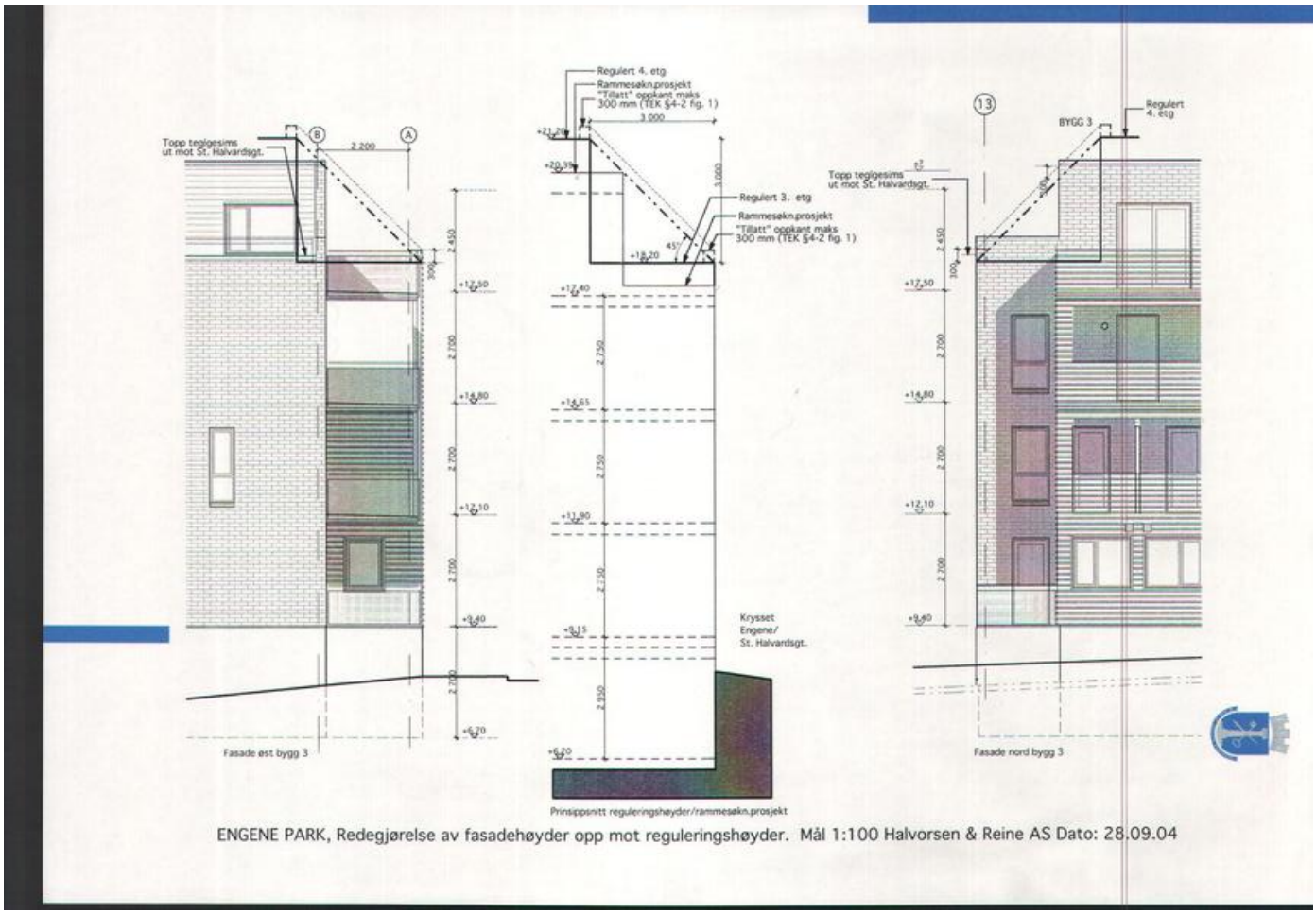


Tegning godkjent
24/6 05
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Drammen kommune
22 JUNI 2005

ENGENE PARK
PLAN 4. ETG (TOPPETG.)
ANVISNING AV PIPE/ILDSTEDS-
PLASSERING
MÅL 1:200
HALVORSEN & REINE AS
DATO 09.06.05


VEDLEGG E-1
ENGENE
5. TAK OVER HELE INNGANGSPARTIENE (GJELDER I 1. ETG.)
BYGG 1
BYGG 2
BYGG 3
4. BOD PÅ TERRASSE I 4. ETG.
3. TAK OVER TERRASSE OG BOD PÅ SVALGANG SAMT PÅ TERRASSE I 4. ETG.
2. OPPSTIKKENDE KANAL OG TAK OVER TERRASSE I 4. ETG.
1. VERANDA FLYTTET HIT (GJELDER 1. OG 2. ETG.)
Tegning godkjent
28/9 04
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
ENGENE PARK
PLAN 4. ETG.:
ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMESØKNADSTEGNINGER
MÅL 1:200
DATO 16.09.04
HALVORSEN & REINE AS
Drammen kommune
16 SEPT. 2004



ENGENE PARK, Redegjørelse av fasadehøyder opp mot reguleringshøyder. Mål 1:100 Halvorsen & Reine AS Dato: 28.09.04

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOHANNA FINNBY
NEDRE TORGGATE 8,
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0225/20
Vår referanse: 2260802/13530377
Bestilling: C3 2020-09-03 (7) 124

Dato
03.09.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
117736	200	10.8.2005	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	113	118	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til
DRAMMEN KOMMUNE
Bygg- og bevilling
ENGENE 1
3008 DRAMMEN
Org.nr. 939 214 895

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR 117736
10 AUG. 2005
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0602	DRAMMEN	113	118		

Engene 64-66

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968 161 1.135	HAWØ EIENDOM AS	1/1

Doknr 117736 Tinglyst 10 08 2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	65	B	13	B	70	B	25	B	38	B	37	B	45	B	49	B	45	B
2	B	65	B	14	B	121	B	26	B	46	B	38	B	72	B	50	B	45	B
3	B	65	B	15	B	91	B	27	B	61	B	39	B	51	B	51	B	45	B
4	B	65	B	16	B	70	B	28	B	60	B	40	B	46	B	52	B	83	B
5	B	65	B	17	B	61	B	29	B	78	B	41	B	66	B	53	B	94	B
6	B	65	B	18	B	60	B	30	B	46	B	42	B	45	B	54	B	95	B
7	B	65	B	19	B	38	B	31	B	85	B	43	B	45	B	55	B	114	B
8	B	65	B	20	B	38	B	32	B	98	B	44	B	45	B	56	SN	736	
9	B	25	B	21	B	46	B	33	B	46	B	45	B	72	B	57			
10	B	70	B	22	B	61	B	34	B	63	B	46	B	51	B	58			
11	B	80	B	23	B	60	B	35	B	45	B	47	B	46	B	59			
12	B	81	B	24	B	49	B	36	B	45	B	48	B	66	B	60			

Sum tellere: 4.159 = nevner: 4.159

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.

Garasjeplan I og II som er fellesareal vil få følgende inndeling:
- Deler av Garasjeplan I og hele garasjeplan II vil inngå i Snr. 56 (Samleseksjon næring.)
- Snr 10, 14, 15, 29, 32, 54 og 55 blir tillagt garasjeplass i Garasjeplan I som tilleggsdel.

Eiendomsmegler Dahl AS – Kan tinglyses – Kvalitet
Registreres bekreftes
Bente Gunerlussen Berge

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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 hvor sameiebroken reduseres)
DRAMMEN, 11.07.05	HAWO EIENDOM AS v/ JAN ERIK HANSEN OG ARNE WØIEN IHHT. FIRMAATTEST	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift
Drammen, 11.07.05	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
113	118		

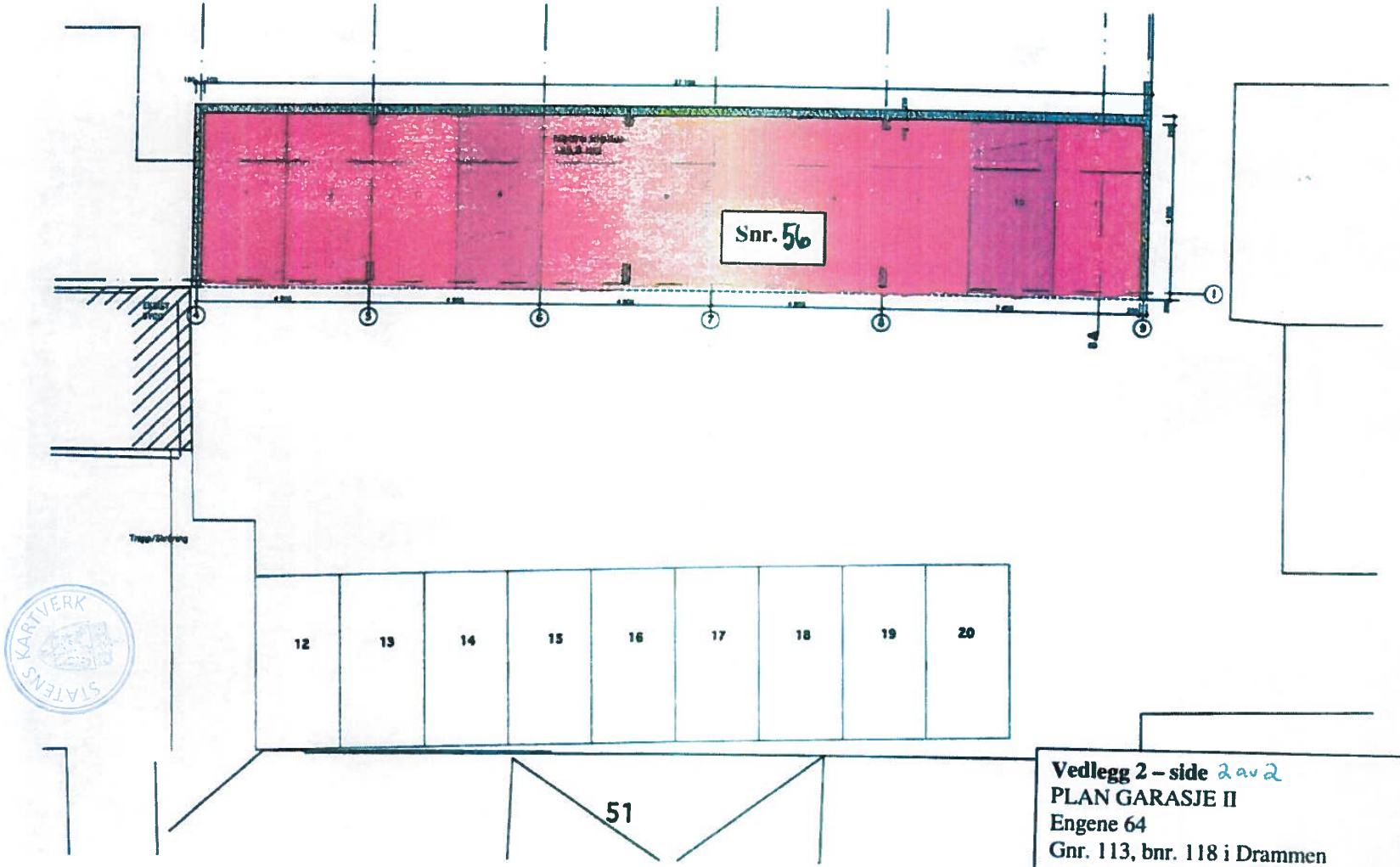
kommune

Dato	Stempel og underskrift
29.07.05	DRAMMEN KOMMUNE Bygg- og bevilling ENGENE 1 3008 DRAMMEN Org.nr. 939 214 895

Noter:

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

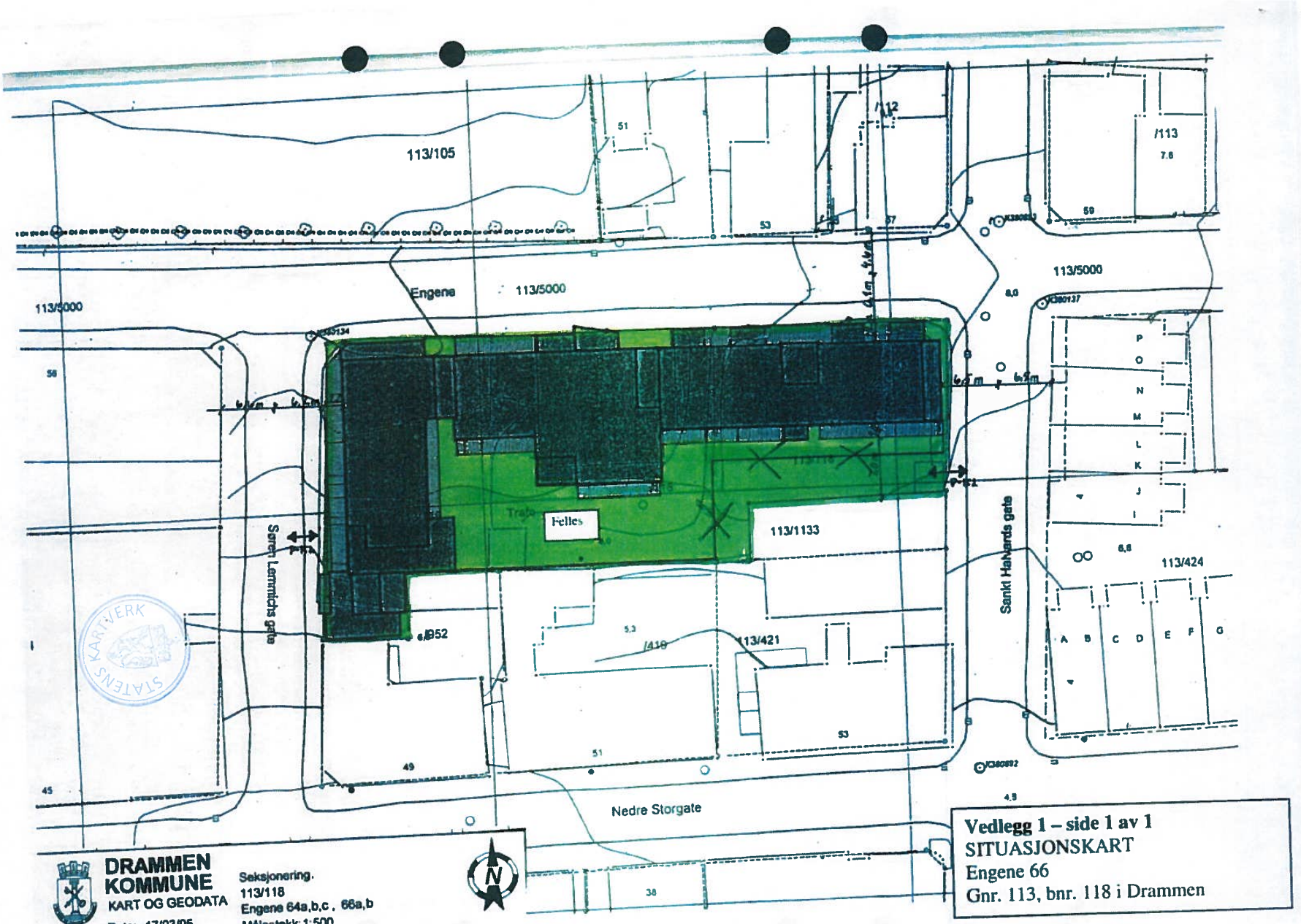
STATENS KARTVERK



Vedlegg 2 – side 2 av 2
PLAN GARASJE II
Engene 64
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen



Vedlegg 2 **- side** 1 av 2
Plan garasje I
Engene 64
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen



Vedlegg 1 – side 1 av 1
SITUASJONSKART
Engene 66
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOHANNA FINNBY
NEDRE TORGGATE 8, 3015 DRAMMEN
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0225/20
Vår referanse: 2260801/13530372
Bestilling: C3 2020-09-03 (8) 37

Dato
03.09.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
109879	200	7.7.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	113	118	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

Org.nr 9392 14 895
Drammen Kommune
Bygg- og Nerilling
Engene 1.
3008 Drammen

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR. 109879
07 JULI 2005
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Ser.
0602	DRAMMEN	113	118		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968161115	HAWØ EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	65	B	13	B	70	B	25	B	38	B	37	B	45	B	49	B	45	B
2	B	65	B	14	B	121	B	26	B	46	B	38	B	72	B	50	B	45	B
3	B	65	B	15	B	91	B	27	B	61	B	39	B	51	B	51	B	45	B
4	B	65	B	16	B	70	B	28	B	60	B	40	B	46	B	52	B	83	B
5	B	65	B	17	B	61	B	29	B	78	B	41	B	66	B	53	B	94	B
6	B	65	B	18	B	60	B	30	B	46	B	42	B	45	B	54	B	95	B
7	B	65	B	19	B	38	B	31	B	85	B	43	B	45	B	55	B	114	B
8	B	65	B	20	B	38	B	32	B	98	B	44	B	45	B	56			
9	B	25	B	21	B	46	B	33	B	46	B	45	B	72	B	57			
10	B	70	B	22	B	61	B	34	B	63	B	46	B	51	B	58			
11	B	80	B	23	B	60	B	35	B	45	B	47	B	46	B	59			
12	B	81	B	24	B	49	B	36	B	45	B	48	B	66	B	60			

Sum tellere: 3423 = nevner: 3423

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.

Doknr: 109879 Tinglyst: 07.07.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Eiendomsmegler 1 Drammen AS
Rett kopi bekreftes
Irina Stephanovna Pedersen
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) [X] 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) [X] 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 m v

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 hvor sameiebroken reduseres)
DRAMMEN, 18.03.05	HAWO EIENDOM AS v/ JAN ERIK HANSEN OG ARNE WØIEN I HHT FIRMAATTEST	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

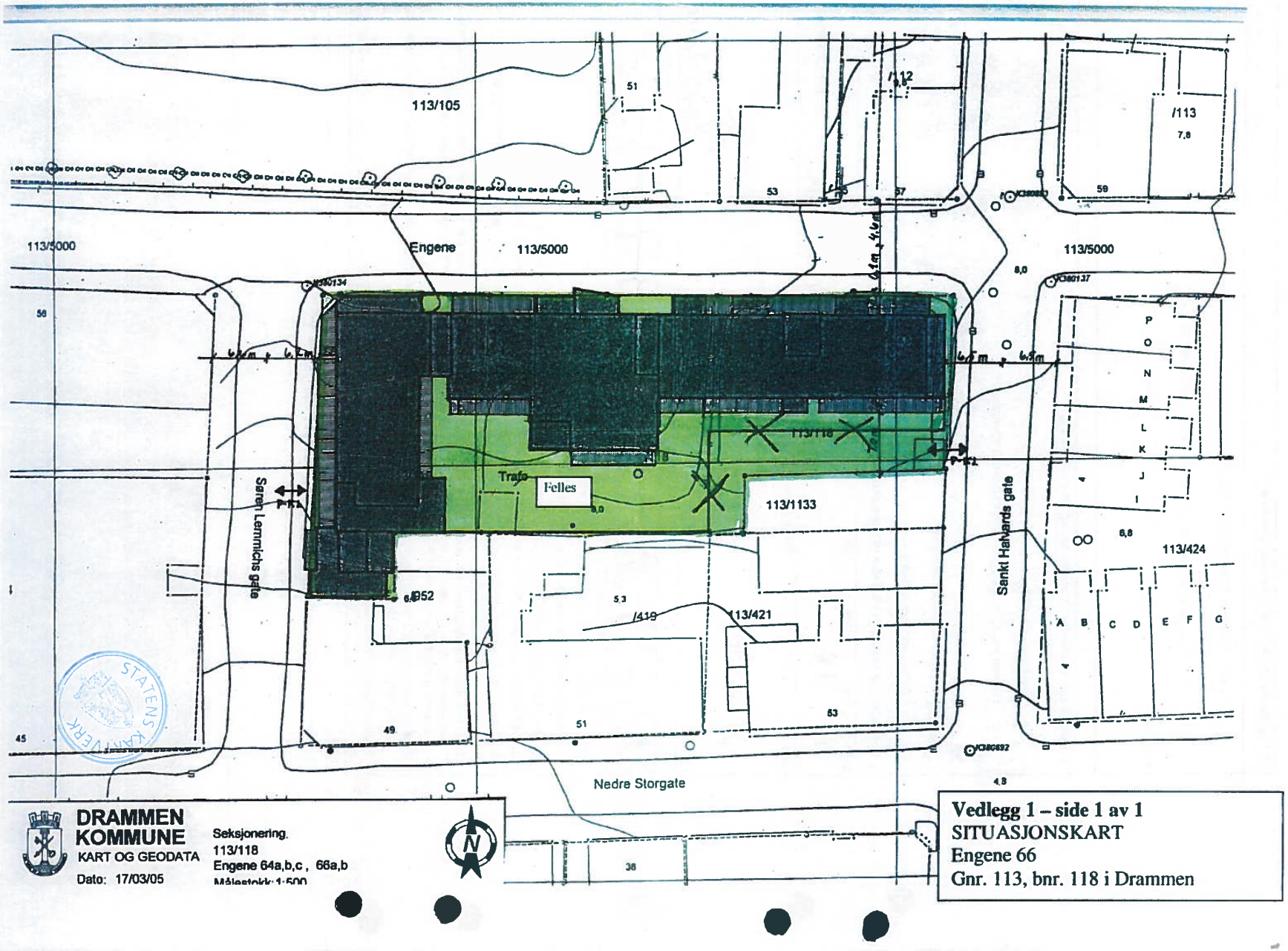
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
113	118			Drammen kommune

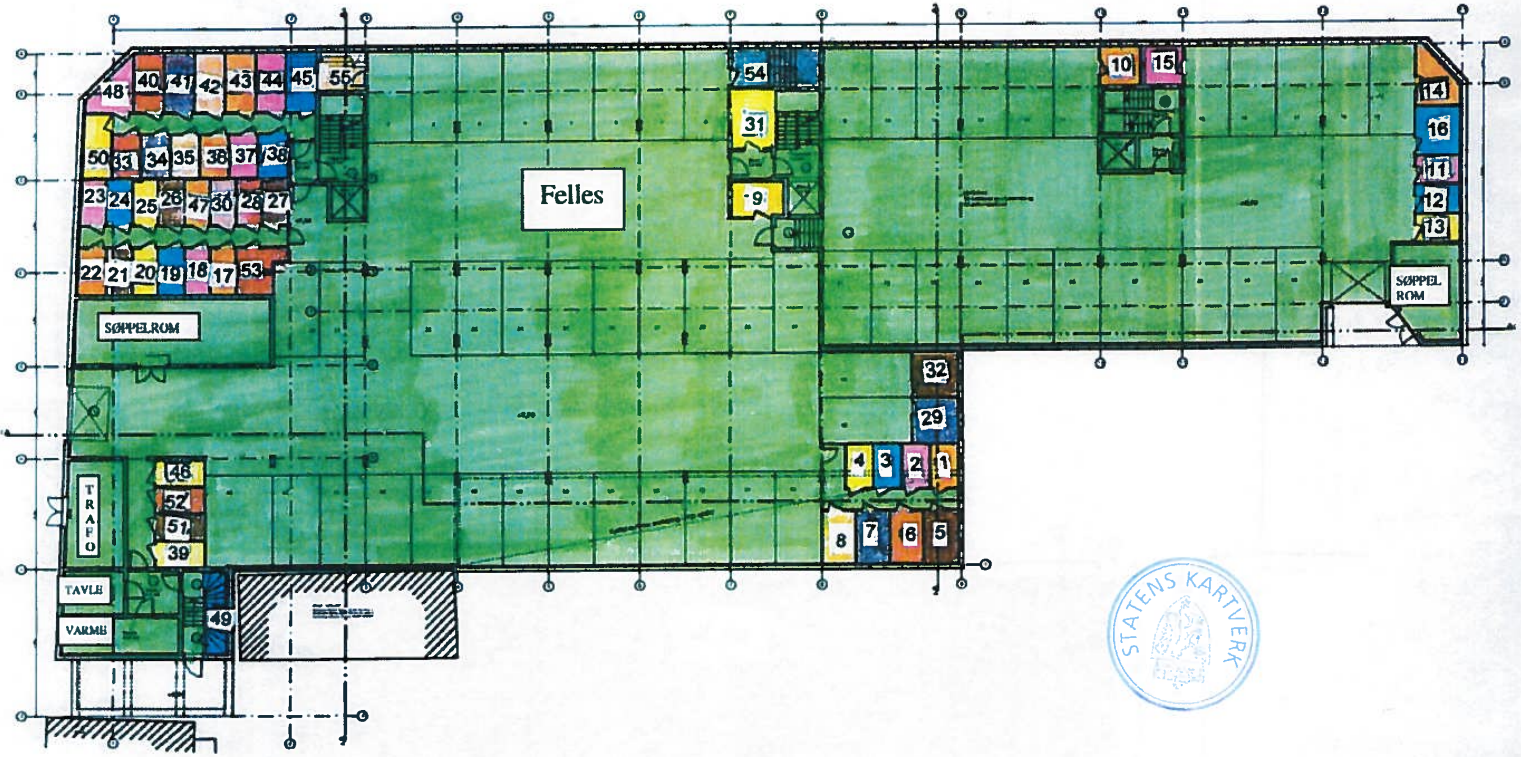
Dato	Stempel og underskrift
21.06.2005	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER

Noter:

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

STATENS KARTVERK

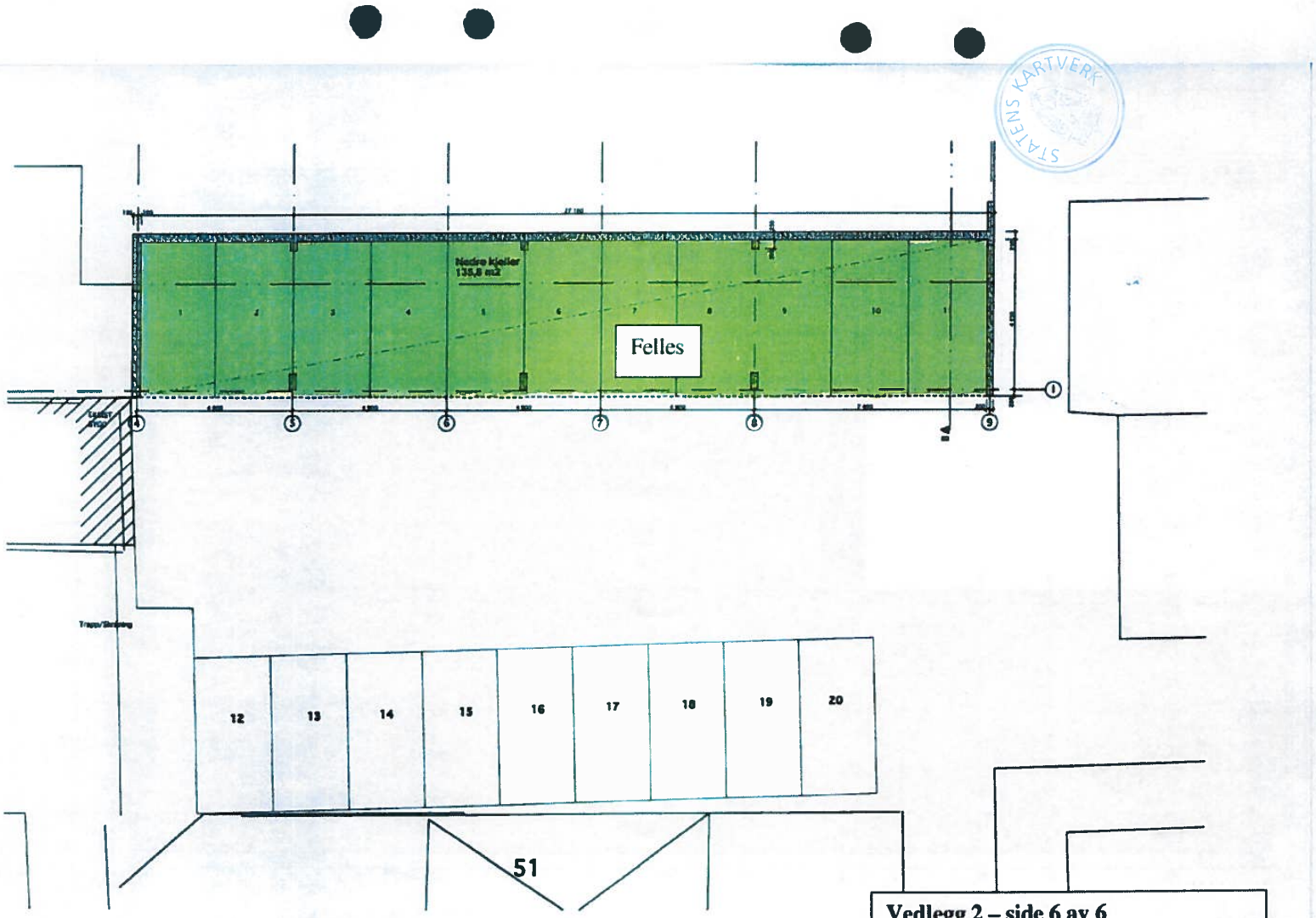

113/105
113/5000
Engene
113/5000
113/5000
Trafo
Felles
113/1133
Senet Lemmichs gate
Senki Halvards gate
113/424
113/421
Nedre Storgate
DRAMMEN KOMMUNE
KART OG GEODATA
Dato: 17/03/05
Seksjonering.
113/118
Engene 64a,b,c , 66a,b
Vedlegg 1 – side 1 av 1
SITUASJONSKART
Engene 66
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen



STATENS KARTVERK

Vedlegg 2 - Side 5 av 6

PLAN GARASJE I
Engene 66
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen



Vedlegg 2 – side 6 av 6
PLAN GARASJE II
Engene 66
Gnr. 113, bnr. 118 i Drammen

DRAMMEN KOMMUNE
Arkivsaksnr 05/02505 Dok nr. 002
25 APR. 2005
Ark.kode P 113/118
Ark.kode S
Avdeling BABF Saksbeh THB
Kassasjonsår Gradering

Eiendomsmegler
Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF
Estate meglerne

Drammen kommune
Engene 1
3008 DRAMMEN
Att.: Byutviklingsavd. v/Merete Astrup

Drammen, 13. april 2005

VEDRØRENDE SEKSJONERING AV ENGENE 66 – ENGENE PARK I DRAMMEN, GNR. 113 OG BNR. 118 I DRAMMEN KOMMUNE.

Vi viser til tidligere oversendte seksjoneringssak på ovennevnte eiendom. Vi bekrefter herved at seksjoneringen i Engene 66 kan tinglyses.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Cecilie Martinsen
Statsaut. eiendomsmegler

Geir A. Dahl
Statsaut. eiendomsmegler

Eiendomsmegler
Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF
Estate meglerne

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes:

VEDLEGG 4 – side 1 av 1
Gnr 113, bnr 118

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1099 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331 MVA

Brønnøysundregistrene FIRMAATTEST

Organisasjonsnummer: 968 611 135 Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 24.01.1994 Registrert i Foretaksregisteret: 09.02.1994

Foretaksnavn: HAWØ EIENDOM AS

Forretningsadresse: Tomteg 29
3015 DRAMMEN
Kommune: 0602 DRAMMEN
Land: Norge

Postadresse: Postboks 493 Brakerøya
3002 DRAMMEN

Aksjekapital NOK: 106.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Styre:
Styrets leder:
Jan Erik Hansen
Hanna Winsnes Gate 17
3014 DRAMMEN

Styremedlem:
Arne Wøien

Varamedlem:
Sidsel Wøien

Signatur:
To styremedlemmer i fellesskap.

Prokura:
Styrets leder alene.

Revisor:
Revisornummer 958 876 572
INTER REVISJON DRAMMEN AS
Øvre Storgate 8
3015 DRAMMEN

Godkjent revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Eiendomsbesittelse, drift av eiendom, investerings- og konsulentvirksomhet samt det som står i forbindelse med dette, herunder deltagelse i andre selskaper med lignende virksomhet.

STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES

CECILIE MARTINSEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

VEDLEGG 3 - side 1 av 1
Gnr 113, bnr 118

Brønnøysundregistrene Firmaattest

Foretaksregisteret, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: http://www.brreg.no

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 00 75 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

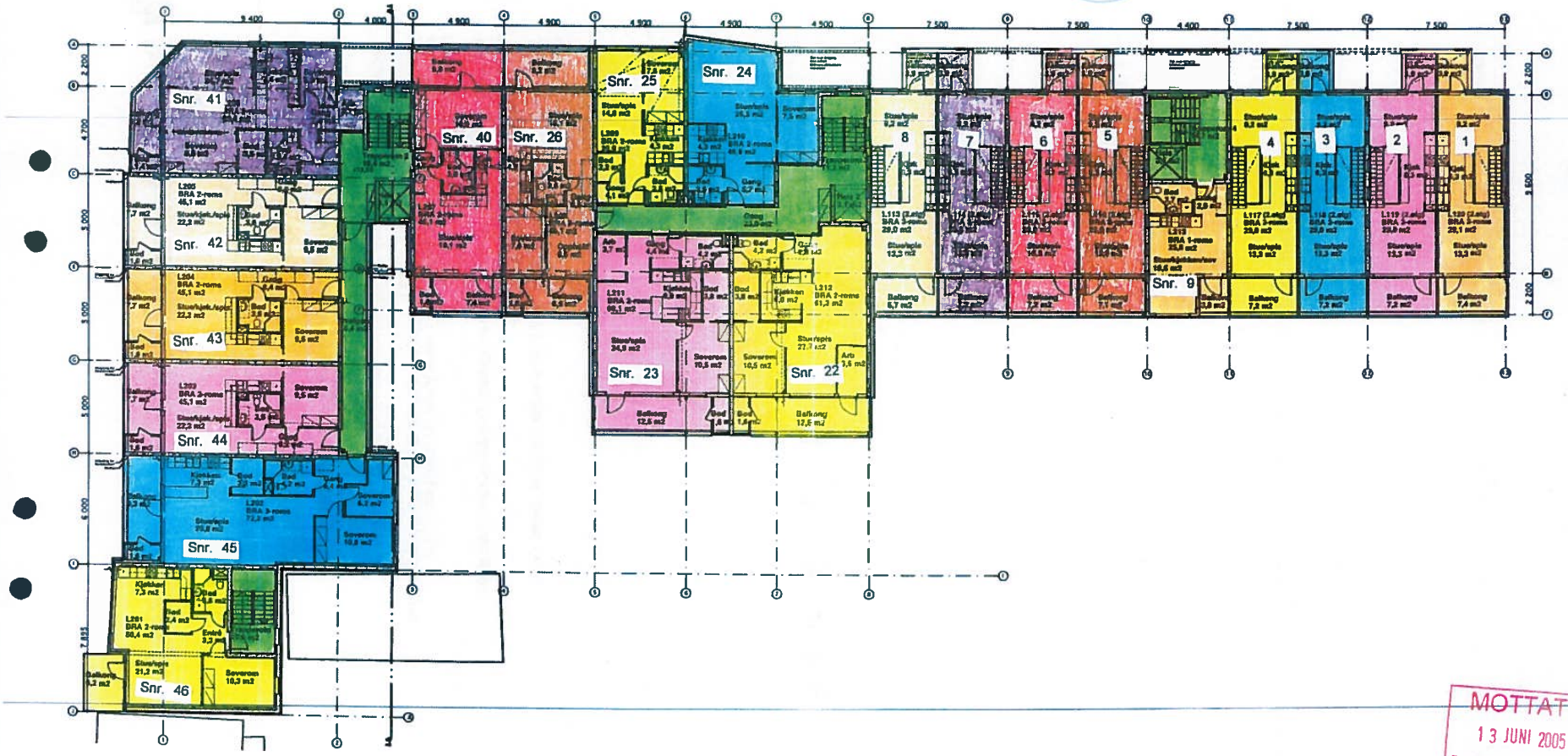
Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Drammen kommune
20 APR. 2005

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

Vi gjør oppmerksom på at firmaattesten pr. 10.07.1998 er endret i forhold til tidligere når det gjelder utseende og papirkvalitet.

STATENS KARTVERK

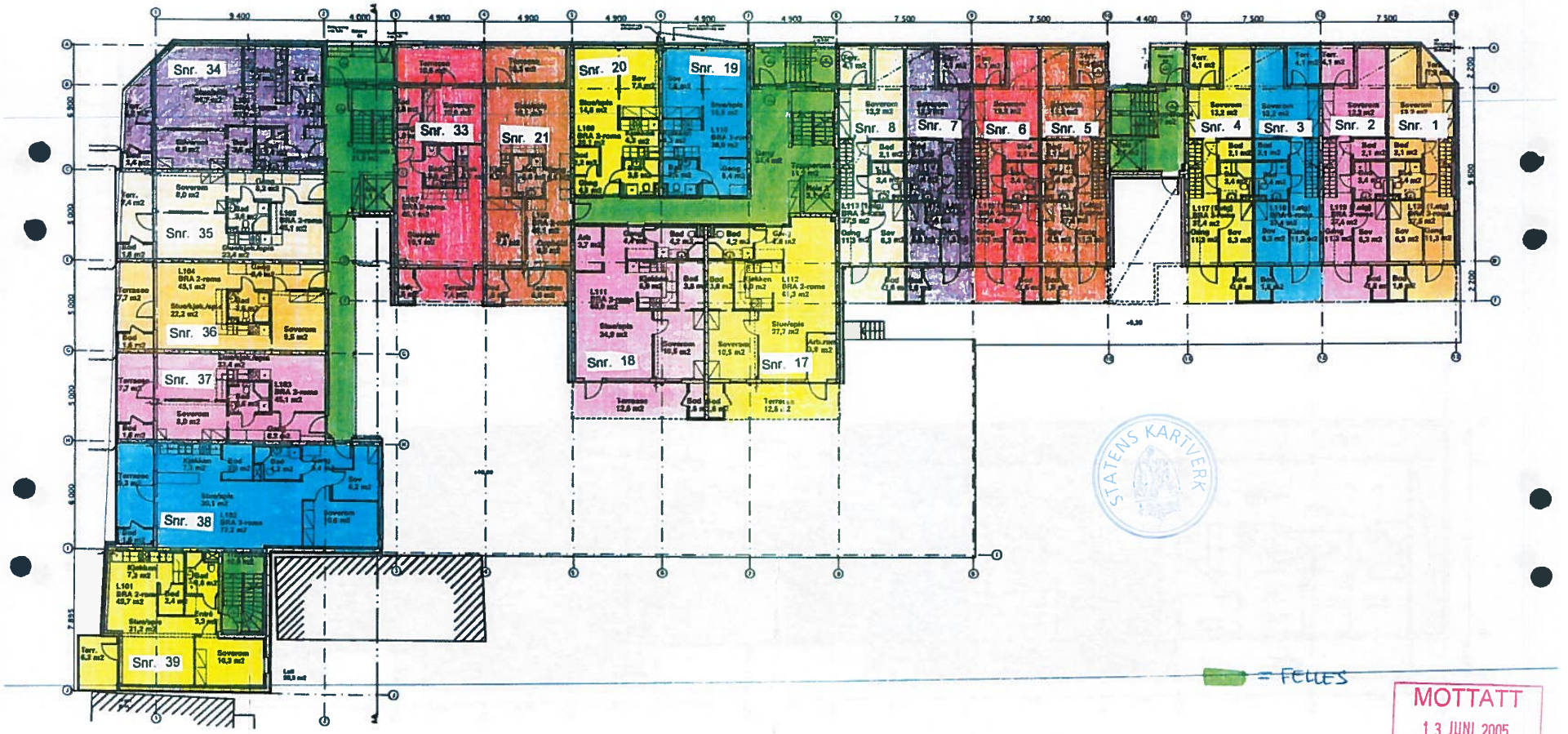


STATENS KARTVERK

MOTTATT
13 JUNI 2005
DRAMMEN KOMMUNE

= FELLES

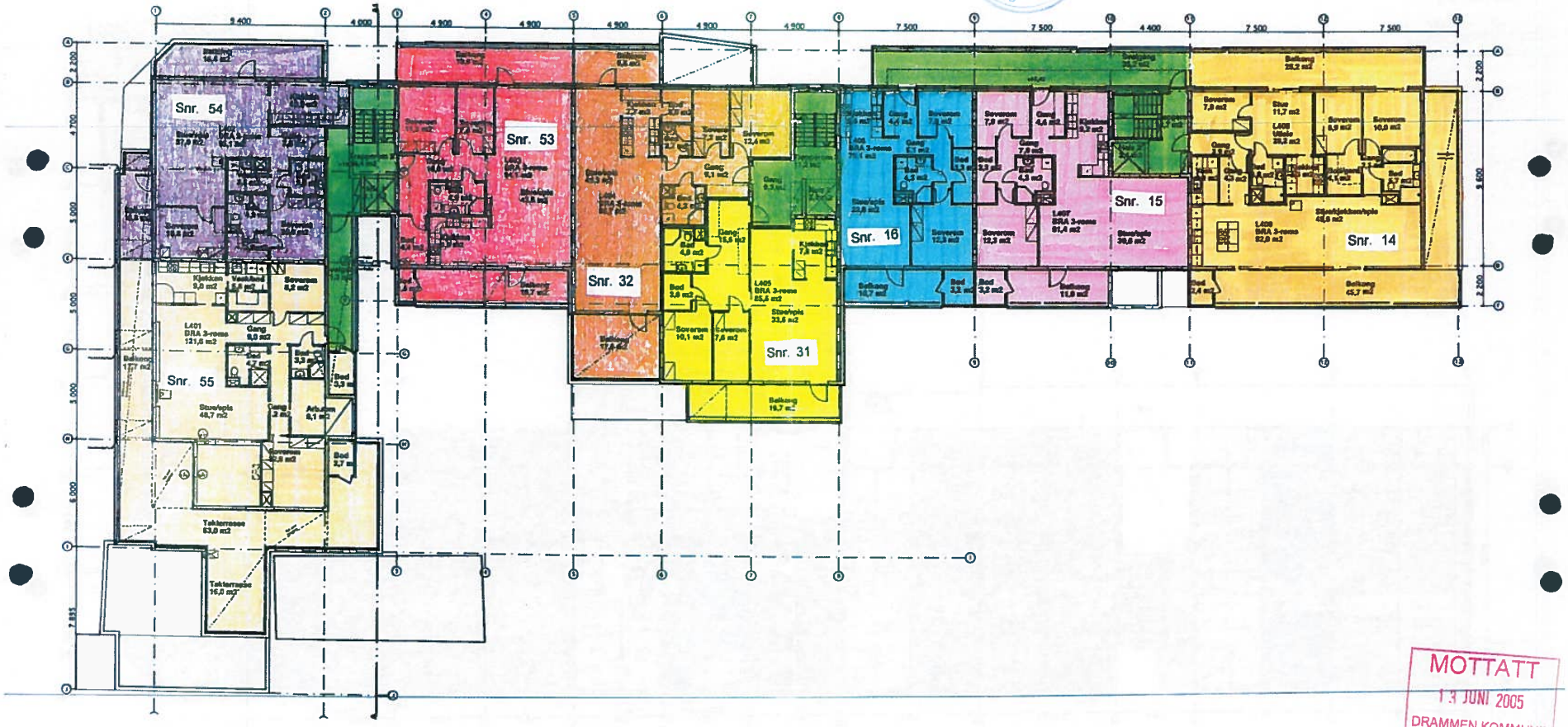
Vedlegg 2 - side 2 av 6
ENGENE PARK Engene 64-66
Plan 2. etg. Mål: 1:200
Halvorsen & Reine AS, Dato: 31.05.05
Gnr 113, bnr 118



STATENS KARTVERK

MOTTATT
13 JUNI 2005
DRAMMEN KOMMUNE

VEDLEGG 2 - side 1 av 6
ENGENE PARK Engene 64-66
Plan 1. etg. Mål: 1:200
Halvorsen & Reine AS, Dato: 31.05.05
Gnr 113, bnr 118

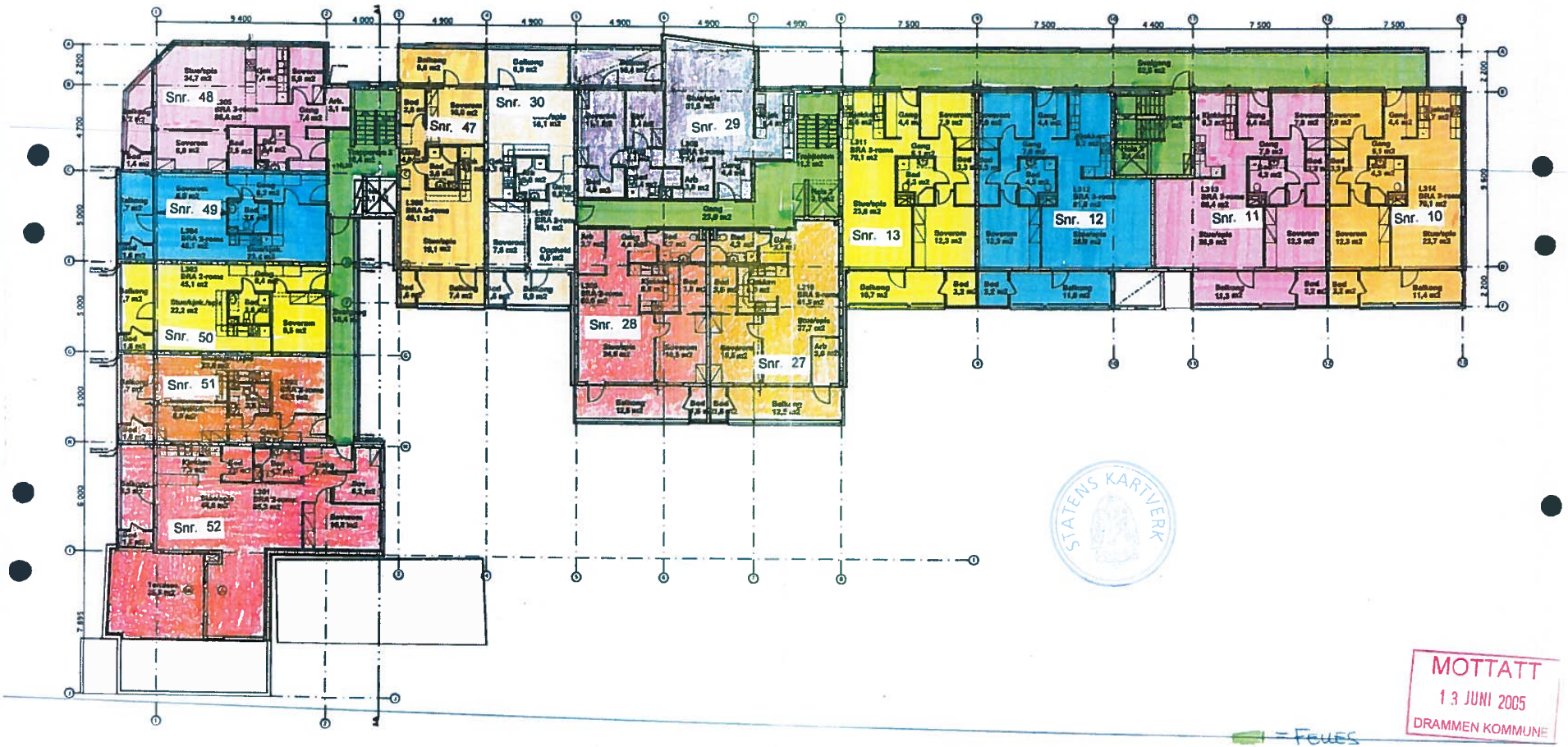


STATENS KARTVERK

MOTTATT
13 JUNI 2005
DRAMMEN KOMMUNE

= FELLES

VEDLEGG 2 - side 4 av 6
ENGENE PARK Engene 64-66
Plan 4. etg. Mål: 1:200
Halvorsen & Reine AS, Dato: 31.05.05
Gnr 113, bnr 118



STATENS KARTVERK

MOTTATT
13 JUNI 2005
DRAMMEN KOMMUNE

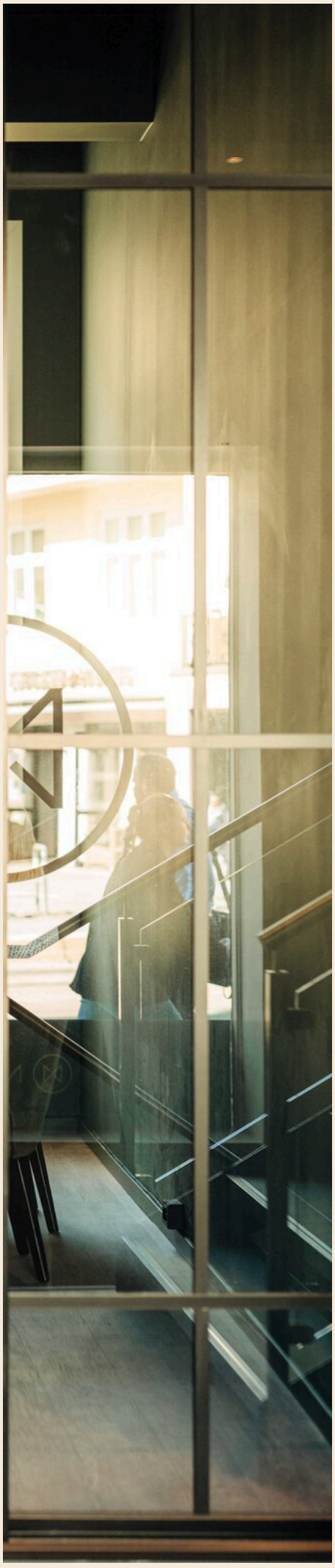
VEDLEGG 2 - side 3 av 6
ENGENE PARK Engene 64-66
Plan 3. etg. Mål: 1:200
Halvorsen & Reine AS, Dato: 31.05.05
Gnr 113, bnr 118

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0260/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Engene 64B 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 118, snr 20 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252