

Jernbanegata 4

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



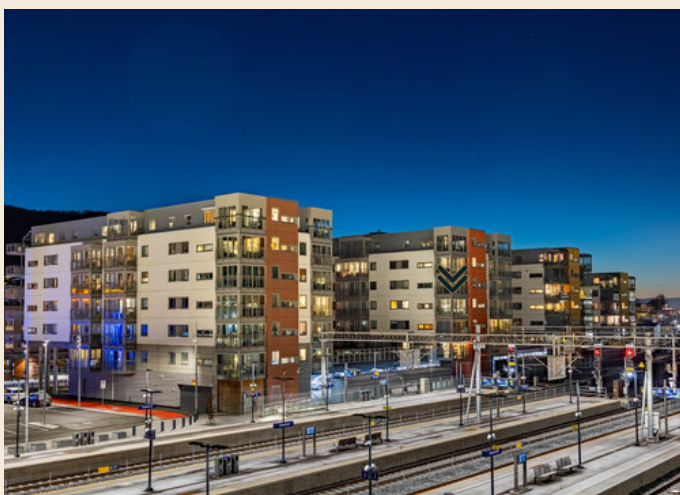


Velkommen til

Jernbanegata 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
119	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms hjørneleilighet med innglasset balkong - Kjøkken fra 2024
- Heis - Garasje - Tog/buss rett utenfor døren

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	134 330,-
Totalpris	5 452 928,-
Fellesgjeld	28 598,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 964,-
BRA-i	80 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2007
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Jernbanegata 4!

Dette er en flott 3-roms hjørneleilighet med svært sentral og pendlervennlig beliggenhet på Strømsø.

Høydepunkter:

2 soverom

Heis

Stor innglasset balkong

Nydelig utsikt mot elva

Romslig stue og spisestue

Nytt kjøkken fra HTH i 2024

Oppgraderte overflater i 2024

Parkering i garasje med elbil-lader

Medfølger bod i felles garasjeanlegg

A konto fjernvarme inkludert i fellesutgifter

Meget pendlervennlig beliggenhet med tog- og buss rett utenfor døren

Enkel tilknytning til alt av servicetilbud og byfasiliteter

Jernbanegata 4

Plantegning



Illustrasjonen vil alltid avvike noe fra de faktiske forhold. Det taes ikke ansvar for evt. feil.



Flott 3-roms leilighet med stor stue som er oppgradert i 2024



Lyst og delikat



Lekker og innholdsrikt kjøkken fra 2024 med innredning fra HTH







Naturlig plass for
spisegruppe i
tilknytning til
kjøkkenet



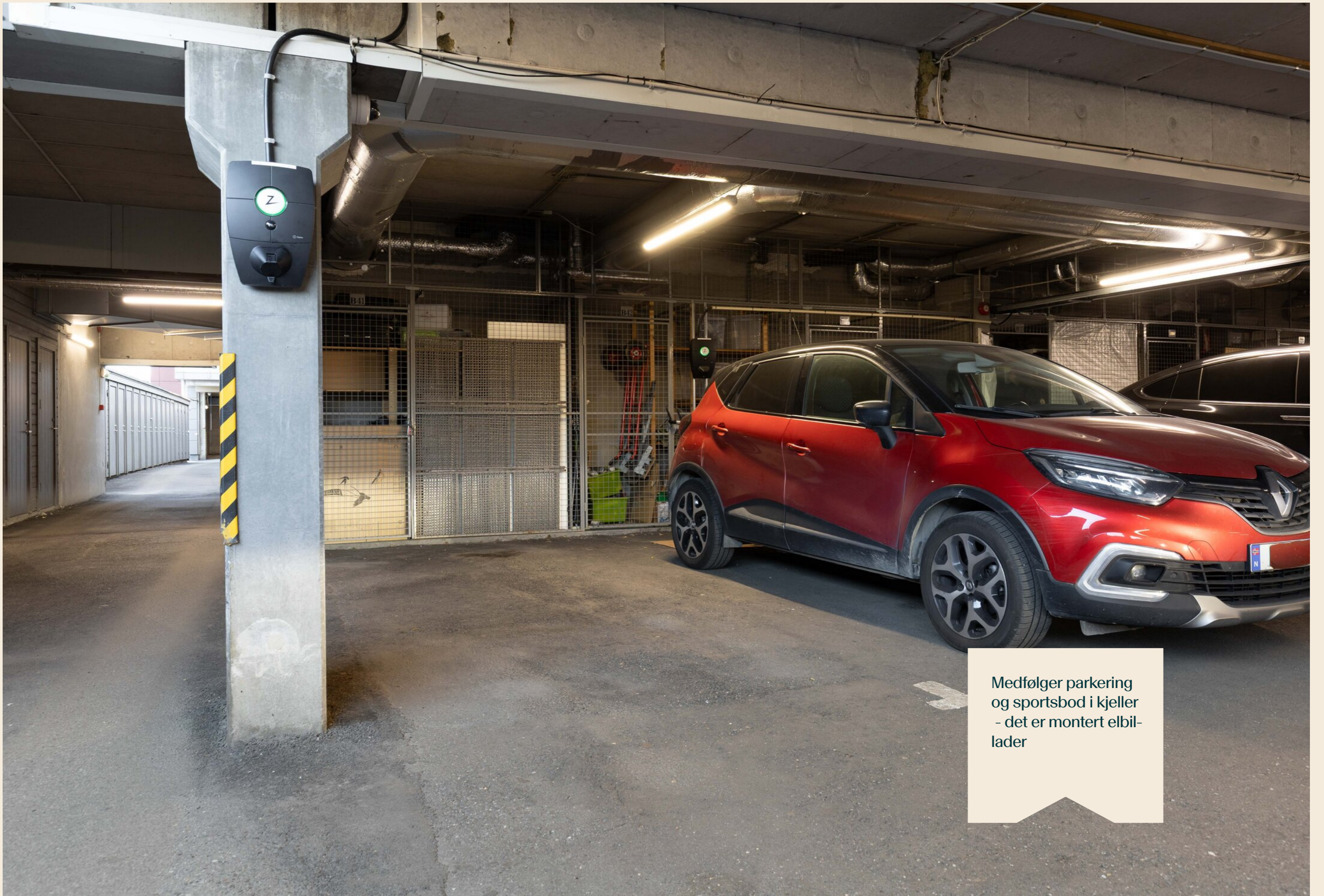






Innglasset på ca. 11
kvm med fin utsikt!





Medfølger parkering
og sportsbod i kjeller
- det er montert elbil-
lader



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 nordvikunderøskelesen.

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0399/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jernbanegata 4, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 206, snr 62 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Robert Lundeby Boye

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
28 598,- (Andel av fellesgjeld)

5 318 598,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

134 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 452 928,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 465 628,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod i felles garasjeanlegg
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
4. Etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Innglasset balkong på ca. 11 kvm.
Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (B41).
Det medfølger sportsbod bak biloppstillingsplassen på ca. 2 kvm.

Standard
Entré: Velkommen inn. Enkel tilgang til etasjeplan via heis. Praktisk gang med plass for å henge av seg yttertøy og sko. Meget praktisk med direkte tilknytning til innvendig bod med god plass for diverse lagring.

Stue/Spisestue: Lys og flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har naturlig møblering med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Verdt å nevne er at oppholdsrommet er oppgradert i 2024 med helsparklet vegger og nytt gulv. I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass for spisegruppe. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold, samt adkomst til innglasset balkong fra stuen. Her kan du nyte flott utsikt over Drammenselva.

Kjøkken: Lekkert og innholdsrikt kjøkken fra 2024 med innredning fra HTH. Kjøkkenet er utstyrt med integrert utstyr som mikro, stekeovn, platetopp, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og venskap. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat, samt praktisk kjøkkenøy med sitteplass for tre.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass til flere garderobeskap med god plass til oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom, kontor eller barnerom.

Bad: Pent bad som er oppgradert med microsement på vegger i 2019. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med skap, dusjnische med regndusj og glassvegg samt toalett. Praktisk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg (merket med B41). Det er montert ladeboks på parkeringsplassen via Elaway med en kostnad på kr. 79,- per mnd samt forbruk på egen faktura.

Modernisering og påkostninger

2024:

- Helseparklet og malt alle overflater i tørre rom
- Byttet alle innerdører
- Nytt gulv i gang, begge soverom og stue/kjøkken
- Nye hvitevarer kjøkken (AEG: Integrert Ovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin) + venskap
- Plassbygde høyskap og kjøkkenøy
- Nye underskap og benkeplate fra HTH
- Innglassing av balkong
- Montert nye taktamper alle rom (Phillips HUE Kjøkken, spisestue og soverom)
- Dusjvegg i glass på bad

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk Produktion AS. Opplegg av kurs til stekeovn og kombiovn. Montering av stikk og lys i tak stue og kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS
Levering og montering av lader for elbil.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RVS AS
Innglassing av balkong. Ferdig 2024.

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

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i bygningen. Borettslaget leverer midler/feller v behov.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført av Elektrisk Produktion AS for opplegg av kurs til stekeovn og kombiovn, samt montering av stikk og lys i tak i stue og kjøkken.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Tak er flatt og teknet med papp.
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål og betong, og utvendig kledd med fasadeplater.
- Etasjeskille av betongdekke.
- Grunnmur oppført i støpt betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er balansert ventilasjon på bad og kjøkken samt friskluftsentiler i øvrige rom.
- Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringskapet er plassert i boden.

- Leiligheten har brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: Ett vindu i spisestuen er noe tregt og må holdes nede på sikringen for å kunne åpnes helt. Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

- Utvendig > Dører: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på 12mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet og 27mm fra kjøkkenøy til yttervegg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin, og det er derfor ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme 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. 1 683 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 964,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader a-bo kr. 3 340,-

A konto fjernvarme kr. 730,-

Renovasjon kr. 325,-

Infrastruktur ladere kr. 45,-

Video kr. 35,-

Grunnpakke TV/bredbånd kr. 489,-

Kommunale avgifter

Kr 5 957,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann kr. 2 274,-

Avløp kr. 3 683,-

Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 115 870,-

Som sekundærbolig: kr 4 463 480,-

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet TV og internett via Telia som er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bueslaget, orgnr. 890080782

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Styrets arbeid

- Bistå ved innglassing
- Utbedret fasade i 7 etg
- Montert varmekabler på tak og i utkragede troer
- Montert overløp på tak
- Byttet callinganlegg begge blokker
- Byttet garasjeport
- Byttet innvendig branndør etter skade v innbrudd Blokk A

- Byttet fjernvarme styring
- Bistått politi ved innbrudd

Handlingsplan

- Få tett bygg ved utbedring av kjente feil
- Flere leiligheter
- Næringsseksjon Ramtin Eiendom
- Vurdere fjerning av treplattinger på utearealene over garasje
- Vask av garasjedekke
- Nye/reviderte servicekontrakter
- Istandsetting av grøntområder
- Finne løsning på areal utenfor og omkring innglassede balkonger på grøntområder
- Løse vanninntrengning og avrenning på grøntarealer over næringsseksjoner
- Fjerne fuglereder og stenge elementskjøter for fremtidige fuglereder

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Sameiet skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 28 598,-pr. 11.11.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208553097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 953 499,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 47 285,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 087 220,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold av fasader og vinduer.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 951 351,-.

Driftsbudsjettet er i pluss, men likviditet er - 88 167,-.

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

Styret opplyser om at det ikke er noen planer om kostnadsøkninger i 2026. Dog kan det forekomme økning dersom man skal dekke underskuddet etter en vurdering i Q2 med tanke på vedlikeholdsutgifter brukt frem til da. Det er utbetalt er felles lån på kr. 2 000 000,- i juli 2025, som er hensyntatt i dagens fellesgjeld. En eventuell endring i fellesgjeld vil komme dersom styret tar ut mer av lånerammen som er innvilget, men slik det ser ut i dag er ikke dette planen i første omgang.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge gode grunner taler for dette og det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette må søkes styret om ihht husordensregler §6.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8705565

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 235 kvm (Eiertomt)

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.

Sameiet har pent opparbeidede uteområder på "takhagene" mellom byggene. Sameiet består av husene Jernbanegata 2 og 4.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

For deg som ønsker en enklere hverdag og en urban livsstil byr denne flotte leiligheten i Jernbanegata 4 på begge deler.

Leiligheten er plassert meget sentralt på Strømsø med gangavstand til "alt". Det er umiddelbar nærhet til buss- og togstasjon, samt Strømsø torg som byr på et rikt kulturmiljø og matopplevelser. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til Bragernes torg hvor man finner et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre og restauranter.

Det er rikelig med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med gang- og sykkelvei langs elva og over de mange bruene. Bystranda er et populært sted på sommeren med badeliv midt i sentrum. Følg promenaden langs bryggekannten til populære Union brygge med flotte restauranter, Union scene samt Grønland aktivitetspark tilrettelagt for bl.a. tennis, shuffleboard, sjakk og bordtennis.

Fra leiligheten er det gangavstand til kino, teater, treningsentre, dagligvare, Drammensbadet, Marienlyst stadion og friidrettsanlegg m.m.

Drammen byr ellers på et rikt mangfold av opplevelser. Drammen skisenter med alpinanlegg, Down-hill sykling og klatrepark ligger en kort biltur unna. Parallelt med skisenteret er vandring opp Kjøsterudjuvet en flott naturopplevelse. Spiraltoppen på Bragernes er et attraktivt friområde med panoramautsikt, restaurant og friluftsmuseum.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av boligblokker, næringslokaler og annen sentrumsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Meget god beliggenhet for offentlig kommunikasjon. Busstasjonen ligger rett ved leiligheten, samt bruker du få minutter fra dør til dør om man skal ta toget.

God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i sentrum, blant annet Parktunet barnehage, Solstreif Rudolf Steiner barnehage og Strømsø barnehage.

Videre sogner boligen til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det er en rekke videregående skoler i Drammen/Lier, samt ligger kunnskapsparken med

Universitetet i Sør-Norge i meget kort gangavstand fra boligen - og egner seg derfor helt ypperlig for studenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Jernbanegata 2, 4, 6, 8, Bueslaget datert 01.09.2010.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til nåværende sentrumsformål, ras- og skredfare, flomfare, bevaring kulturmiljø, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur.

Gjeldende regulering:

- Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.04.2018) med reguleringsformål til trasé for jernbane.
- Reguleringsplan for Jernbanegata 4, Bueslaget (17.12.2002) med reguleringsformål til annet kombinert formål og gang-/sykkelvei.
- Detaljregulering for den nye Bybrua og midlertidig gang- og sykkelbru (14.06.2021) med reguleringsformål til kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

Eiendommen har en rekke andre relaterte planer, da det ligger i et område under utvikling. Ta kontakt med megler eller kommunen for mer informasjon om planer i området og fremdrift i saksbehandlingen.

Relaterte planer:

- Regulering av kvartalet mellom konnerudvegen, møllebakken - 2. og 3. strøm terrasse og konnerudveien. (30.8.1955)
- Regulering av friareal med klubbhus ved austadkollen. (22.7.1965)
- Regulering av øvre eikervei fra stationgaten til storemoen. (24.9.1931)
- Detaljregulering for gulliksrud boliggrønd (23.2.2016)
- Norasel reguleringsplan (12.7.1974)
- Reguleringsplan for e-18 med tilknytningsveger på strekningen fagerheim - skoger stasjon (19.9.1974)

- Detaljregulering for guldkosten 35 og 20 (gulskogen senter) (20.2.2018)
- Områderegulering for sundland (16.6.2015)
- Detaljregulering for planundergang rødgate (16.6.2015)
- Detaljregulering for e134 strømtåstunnelen (29.11.2016)
- Reguleringsplan for bikkjestykket - kjærjordet. (6.10.1977)
- Detaljregulering for drammen stasjon/doktor hansteins gate (20.6.2017)
- Reguleringsplan for bjørnstjerne bjørnsonsgate, parsell langes gate - grønland (6.1.1982)
- Reguleringsplan for konnerudgata med gang/sykkelvei. parsell prof.smiths alle - thygebakken (6.1.1982)
- Reguleringsplan for gulskogen cellulose, drammen kommune (4.8.1982)
- Reguleringsplan for området blektjernveien - 4. strøm terrasse (29.11.1983)
- Reguleringsplan for omlegging av e 18, eik - vestfold grense og nsb i kobbervikdalen (31.3.1992)
- Reguleringsendring av gang-/sykkelveg langs gundesølina (22.3.1994)
- Reguleringsplan for dobbeltspor brakerøya - drammen stasjon (22.6.1993)
- Reguleringsplan fyllingsområde x3, kobbervikdalen (22.6.1993)
- Reguleringsplan for ny rv 11, bangeløkka - nedre eiker grense. (28.2.1995)
- Rverrvei, fra eikerveiene til prof. smiths alle (17.12.1996)
- Reguleringsplan for arbojordet. (24.6.1997)
- Rverrslag til ny e134, strømtåstunnelen. (23.9.1997)
- Reguleringsplan professor smiths allé (fv 35), gang- og sykkelvei (26.9.2000)
- Reguleringsplan for nedre eikervei 71, arbojordet øst (30.10.2001)
- Reguleringsplan for gulskogen vest (18.12.2001)
- Gulskogen vest - mindre vesentlig endring (23.6.2005)
- Reguleringsplan for kreftingsgate (28.5.2002)
- Reguleringsplan nedre eikervei, sykkelanlegg (24.9.2002)
- Reguleringsplan for union brygge, grønland (29.10.2002)
- Reguleringsplan for kobbervikdalen sør. 'dråpen' (27.5.2003)
- Reguleringsplan for drammen stasjon og tollbugata nord (26.8.2003)
- Reguleringsplan for øvre sund bru med tilstøtende områder (30.3.2004)
- E18 frydenhaug - eik (26.10.2004)
- Reguleringsplan for strandsone fra drammen stasjon til gyldenløve brygge. (26.4.2005)
- Reguleringsplan for skamarken (26.4.2005)
- Reguleringsplan for gulskogen senter og guldkosten (30.8.2005)
- Reguleringsplan for arbojordet (17.2.2009)
- Reguleringsplan for vintergata 19 (16.2.2010)
- Detaljregulering for flisebekken 2 og midlertidig bruk av grønland 13-23 (14.6.2021)
- Områderegulering for kreftings gate 19 og grønland 13, 15, 17, 21, 23 mfl. (13.5.2025)
- Detaljregulering for intercity vestfoldbanen drammen - kobbervikdalen (24.4.2018)
- Bragernesløpet fra holmenbrua til nygata, og holmen-

nokken. (24.6.1997)

- Reguleringsplan for jernbanegata 4, bueslaget. (17.12.2002)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/110/206/62:

30.10.1991 - Dokumentnr: 13515 - Erklæring/avtale Div. best. om avløpsledninger, bygg, murer m.v.. Kan ikke avlyses uten samt. fra Drammen kommune. Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:206 Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2006 - Dokumentnr: 252279 - Best. om adkomstrett

Gjensidig bruksrett til kjøre- og gangadkomst i kjelleretasje

Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra sameiermøte for 110/206 og 110/940

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2006 - Dokumentnr: 252279 - Erklæring/avtale Bruksrett til boder.

ERklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra sameiermøte for 110/206 og 110/940

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2006 - Dokumentnr: 253673 - Erklæring/avtale Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2006 - Dokumentnr: 267986 - Erklæring/avtale Bestemmelse om bebyggelse

Bygging av sportsboder i konflikt med offentlig avløpsledninger.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2025 - Dokumentnr: 1393592 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

29.05.2006 - Dokumentnr: 252279 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 62

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/5328

27.06.2006 - Dokumentnr: 303015 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1031948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0602 Gnr:110 Bnr:206 Snr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 752022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:206 Snr:62

29.05.2006 - Dokumentnr: 252279 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:940 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:940 Snr:2

Gjensidig bruksrett til kjøre- og gangadkomst i kjelleretasje

Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra sameiermøte for 110/206 og 110/940

Gjelder denne registerenheten med flere

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 grunnbokskriften, 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 besiktes 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 bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 70 000,-

Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør, fasade og kveldsbilder med Kasper

Wallinga kr. 11 150,-

Samlet skal selger betale kr. 159 658,- 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 1. januar 2026

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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).

Jernbanegata 4

Nabolaget Grønland torg - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Studenter

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	12 min ⚡ 1 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	5 min ⚡ 2.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	15 min ⚡

Offentlig transport

🚏 Drammen busstasjon Totalt 15 ulike linjer	2 min ⚡ 0.2 km
🚏 Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	4 min ⚡ 0.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	51 min ⚡
🚇 Oslo Gardermoen	1 t 10 min ⚡

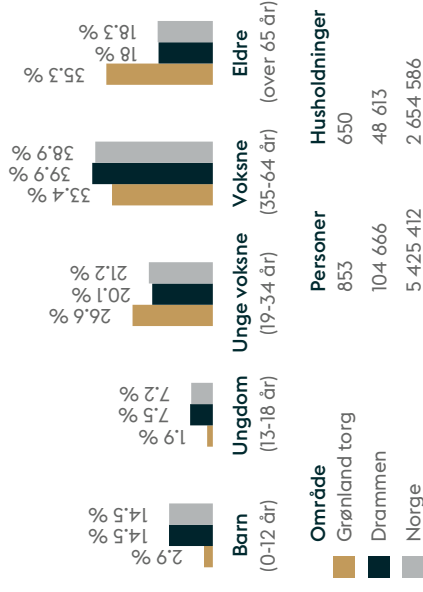
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne... 44 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min ⚡ 1.1 km

Dagligvare

Joker Drammen Togstasjon	3 min ⚡
Coop Extra Byhaven	4 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

🚶 Drammen videregående	7 min
🏟️ Marienlyst Stadion	7 min
🏊 MOOV treningssenter	4 min
🏋️ Fitness24Seven Drammen	7 min

«Flott nabolag - kort avstand til alt - pen beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100





Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbanegata 4, 3044 DRAMMEN
-  DRAMMEN kommune
-  # gnr. 110, bnr. 206, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 22134-1444

Referansenummer: NL1533

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen



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

Norsk takst

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



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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Tak er flatt og tekkt med papp.
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål og betong, og utvendig kledd med fasadeplater.
- Etasjeskille av betongdekke.
- Grunnmur oppført i støpt betong.

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer.

Øvrige forhold:

- Sportsbod ved parkeringsplass nummer B41.
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en brannør av typen B30, i tillegg er det en balkongør fra byggeår.

Leiligheten har en innglasset balkong fra 2024 på ca. 11 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og plastheller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

- Parkett.
- Laminat. (2024)

Vegger:

- Malte overflater.

Himling:

- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Vegger har fliser med microsement (2019) og himlingen består av lakkerte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast, ukjent utførelse på membran.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH KJØKKEN.

Innredning:

- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:

- Mikro.
- Stekeovn.
- Platedopp.
- Kjøøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er balansert ventilasjon på bad og kjøkken samt friskluftsventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringskapet er plassert i boden.

Leiligheten har brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

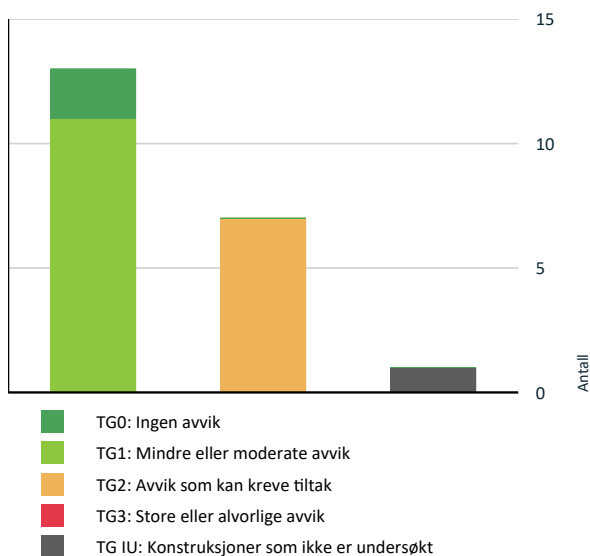
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:

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

Dette omfatter blant annet:


- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og takteking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Ett vindu i spisestuen er noe tregt og må holdes nede på sikringen for å kunne åpnes helt.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.



TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en brannør av typen B30, i tillegg er det en balkongør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.

Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at vedlikehold/justeringer ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong fra 2024 på ca. 11 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og plastheller. Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

- Parkett.
- Laminat. (2024)

Vegger:

- Malte overflater.

Himling:

- Malte overflater.

Overflater er malt og sparklet i 2024.

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



Bruksmerker/slitasje på parkettgulv i boden. TG 2

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.

Det er målt en høydeforskjell på 27 mm fra kjøkkenøy til yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal brukslitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har fliser med microsement (2019) og himlingen består av lakkerte plater fra byggeår.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 7 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.

Tilstandsrapport

- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

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

4. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin, og det er derfor ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som monteres som et ferdig bad i bygget, i stedet for å bli bygget på stedet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:

- Mikro.
- Stekeovn.
- Platedopp.
- Kjøl/frysenskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er oppgradert i 2024, men enkelte skuffer og overskap er fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



1 TG 1 Avløpsrør

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

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

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er balansert ventilasjon på bad og kjøkken samt friskluftsentiliter i øvrige rom. Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer. Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet. Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden. Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 02.11.2022, uten avdekket feil eller mangler på anlegget.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

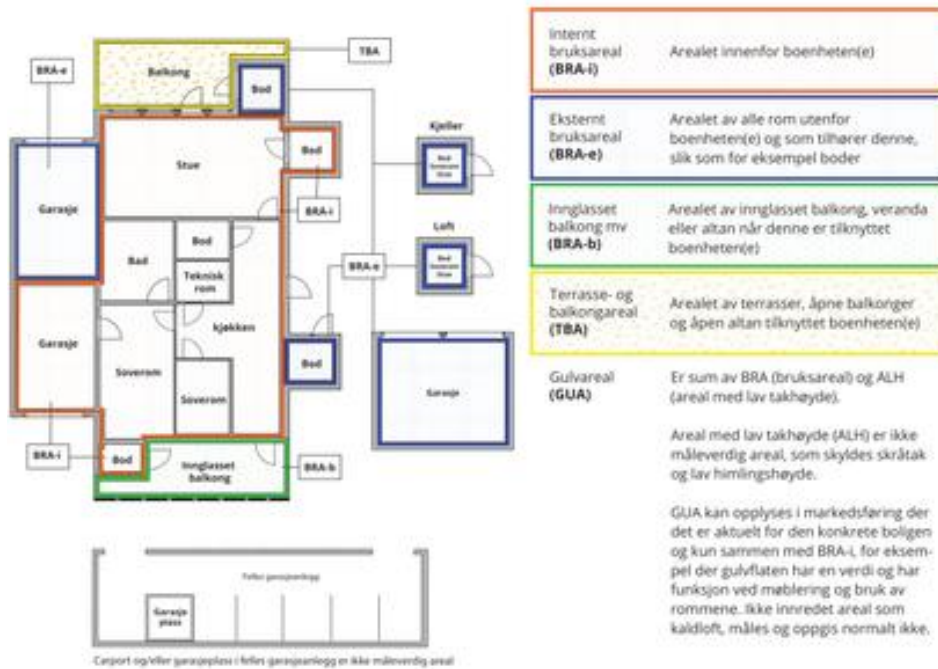
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	80		11	91	
Felles garasjeanlegg		2		2	
SUM	80	2	11		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, bod, entré, gang, spisestue, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Felles garasjeanlegg		Sportsbod	

Kommentar

BRA-e:

- Sportsbod i felles garasjeplass på ca. 2 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Emil Nguyen Robert Lundeby Boye	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	206		62	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernbanegata 4

Hjemmelshaver
Boye Robert Lundeby

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Takstrappport 2023			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el arbeid 2024			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL1533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
13. nov. 2025

Oppdragsnummer
10-0399/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jernbanegata 4, 3044 DRAMMEN	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Robert Lundeby Boye	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. november 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8705565 Forsikret i: Tryg Forsikring	

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk Produksjon AS. Opplegg av kurs til stekeovn og kombiovn. Montering av stikk og lys i tak stue og kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS Levering og montering av lader for elbil

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RVS AS Innglassing av balkong. Ferdig 2024

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.

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i bygningen. Borettslaget leverer midler/feller v behov.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport fra 2023

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

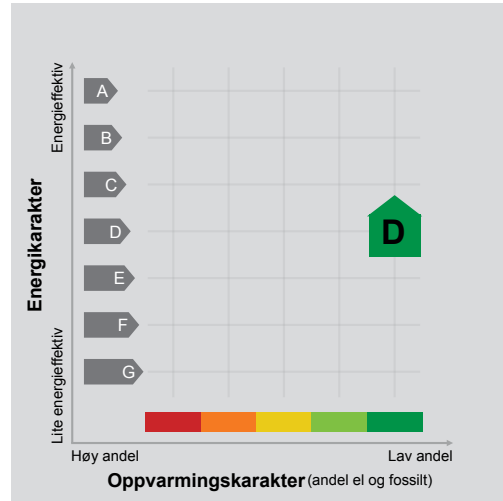
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0399/25



ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegata 4
Postnummer	3044
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20193441
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-192492
Dato	24.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå el.apparater helt av**
- **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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 91
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 ukedur 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 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7721
SAMEIET BUESLAGET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BUESLAGET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Scandic/first ambassadør hotell .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BUESLAGET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidat velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. # Årsrapport og årsregnskap 2024 - 7721.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2025.

I tillegg ber styret om kr 90 000,- til styret for ekstraarbeid med 7 etg utbedring. Innglassingssaken, porttelefon mm.

Totalt foreslås det at styret får utbetalt kr 290 000 for styreperioden 2024/2025..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000 for styreperioden 2024/2025.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på fjorårets årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Dag H Andresen Valgt for 2024-2026

Styremedlem: Adam Eleknes Valgt for 2024-2026

Styremedlem: Fredrik William Houlder Valgt for 2023-2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på årsmøte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Helge Valentin Andresen	Jernbanegata 2
Styremedlem	Adam Elekes	Jernbanegata 2
Styremedlem	Fredrik William Houlder	Jernbanegata 2

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Bueslaget

Sameiet består av 86 seksjoner.

Sameiet Bueslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890080782, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 206

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bueslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

- Bistå ved innglassing
 - Befaringer
 - Juridiske avklaringer
 - Byggemøter og vernerunder
- Utbedret fasade i 7 etg
 - Etterisolert
 - Byttet skadde vinduer
 - Byttet kledning
 - Malt vinduer utvendig
 - Tilrettelagt for låneopptak
- Montert varmekabler på tak og i utkragede troer
- Montert overløp på tak
- Byttet callinganlegg begge blokker
- Byttet garasjeport
- Byttet innvendig brannør etter skade v innbrudd Blokk A
- Byttet fjernvarme styring
- Bistått politi ved innbrudd
 - Videogransking
- Fulgt opp
 - Heis
 - Brannvarslingssystem
 - Ventilasjon
 - Rør
 - Fjernvarme
 - Elektro
 - Adgangskontroll
 - Renhold
 - Vaktmestertjenester
 - Forsikring
 - Energimåling

Handlingsplan

- Få tett bygg ved utbedring av kjente feil
 - Overlys trapperom
 - Vannproblemer i A blokk
 - Flere leiligheter
 - Næringsseksjon Ramtin Eiendom
- Vurdere fjerning av treplattinger på utearealene over garasje
- Vask av garasjedekke
- Nye/reviderte servicekontrakter
 - Heis
 - Brannvarslingssystem
 - Ventilasjon
 - Rør

- Fjernvarme
- Elektro
- Adgangskontroll
- Oppdatere «Velkommen til Bueslaget»
- Istandsetting av grøntområder
 - Lekeinstallasjoner
 - Gress
 - Fjerning av mose, her kan beboere delta.
- Finne løsning på areal utenfor og omkring innglassede balkonger på grøntområder
- Løse vanninntrengning og avrenning på grøntarealer over næringsseksjoner
- Fjerne fuglereder og stenge elementskjøter for fremtidige fuglereder

Styret

Styret har e-post post@bueslaget.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Det er 74 parkeringsplasser i garasjeanlegg på sameiets eiendom. Disse er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker bestilles hos styret.

Ordinære nøkler bestilles direkte fra Certego.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8705565. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller

om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BUESLAGET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BUESLAGET.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 01Y13-6DO34-48UC7-XOAE6-K8Q45-U8001

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 3 252 187.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter knyttet til refusjon av EL-bil ladekostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 453 536.

Dette er kr 85 254 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

Arbeid fra RVS AS på kr 1 422 737 knyttet til større vedlikeholdsarbeid er iht budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 087 220 og foreslås dekket av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 267 647.

Arbeidskapitalen = sameiets egenkapital, da sameiet ikke har anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

En arbeidskapital på kr 3 267 647 tilsvarer en dekning på i overkant av 9 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider. Ved større vedlikeholdsoppgaver må det derimot påberegnes låneopptak.

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 669 326
Felleskostnader	622 867
Kabel-TV	468 139
Renovasjon	281 910
Felleskostnad Næring	91 116
Elbil infrastruktur	44 820
Renovasjon	34 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 213 038

Energiavregning fjernvarme

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp (spesifisert i giroene som akonto fjernvarme) fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene året etter.

For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.

På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 450 000 til vedlikehold, hvorav kr 5 800 000 er budsjettert til større vedlikehold. Se styrets handlingsplan.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er budsjettert med kr 324 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene ble redusert med kr 77 603 i 2024.

Styret antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader på kr 250 000 for 2025.

Forsikring

Forsikring er budsjettert med kr 423 000 for 2025.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bueslaget.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BUESLAGET
ORG.NR. 890 080 782, KUNDENR. 7721

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 213 038	3 045 446	3 211 000	3 391 649
Ladeinntekter EL-bil		0	23 724	20 000	20 000
Andre inntekter	3	39 149	1 043	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 252 187	3 070 213	3 231 000	3 411 649
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 169	-26 790	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-178 500	-190 000	200 000
Revisjonshonorar	6	-9 295	-11 064	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-139 743	-132 895	-140 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-284 983	-72 284	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 020 725	-778 638	-2 465 000	-4 450 000
Forsikringer		-388 188	-320 740	-203 000	-423 000
Kommunale avgifter	9	-309 002	-263 732	-282 000	-324 000
Energi/fyring	10	-222 397	-209 255	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 765	-464 428	-468 000	-487 000
Andre driftskostnader	11	-375 648	-292 526	-429 000	-445 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 453 536	-2 749 231	-4 538 790	-6 388 000
DRIFTSRESULTAT		-1 201 349	320 982	-1 307 790	-2 976 351
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	114 129	79 810	25 000	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		114 129	79 810	25 000	25 000
ÅRSRESULTAT		-1 087 220	400 792	-1 282 790	-2 951 351
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	400 792		
Fra opptjent egenkapital		-1 087 220	0		

SAMEIET BUESLAGET
ORG.NR. 890 080 782, KUNDENR. 7721

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		238 039	2 452
Forskuddsbetalte renter		0	233 043
Forskuddsbetalte kostnader		252 582	394 846
Andre kortsiktige fordringer	13	114 939	385 142
Driftskonto OBOS-banken		283 250	912 298
Sparekonto OBOS-banken		3 457 915	2 848 370
SUM OMLØPSMIDLER		4 346 726	4 776 151
SUM EIENDELER		4 346 726	4 776 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 267 647	4 354 867
SUM EGENKAPITAL		3 267 647	4 354 867
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 396	33 060
Leverandørgjeld		1 014 284	388 224
Energiavregning	14	28 399	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 079 079	421 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 346 726	4 776 151
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 08.04.2025
 Styret i Sameiet Bueslaget

Dag Helge Valentin Andresen/s/

Adam Elekes/s/

Fredrik William Houlder/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 669 326
Felleskostnader	622 867
Kabel-TV	468 139
Renovasjon	281 910
Felleskostnad Næring	91 116
Elbil infrastruktur	44 820
Renovasjon	34 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 213 038

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling Borettslaget Strømsø Perspektiv	36 300
Avregning energi	1 349
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	39 149

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 830
Andre konsulenthonorarer, BYGGCONCEPT AS	-237 153
SUM KONSULENTHONORAR	-284 983

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 612 678
Drift/vedlikehold VVS	-8 553
Drift/vedlikehold elektro	-104 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 029
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 979
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	49 722
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 020 725

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-242
Renovasjonsavgift	-308 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-309 002

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-203 885
Fjernvarme	-18 512
SUM ENERGI / FYRING	-222 397

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 095
Annet driftsmateriale	-384
Vaktmestertjenester	-86 500
Renhold ved firmaer	-217 993
Snørydding	-39 100
Andre fremmede tjenester	-10 112
Trykksaker	-1 879
Andre kontorkostnader	-404
Telefon u/mva	-2 368
Porto	-2 075
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 638
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-375 648

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	114 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
SUM FINANSINNEKTER	114 129

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerings Perspektiv BRL 2024	112 938
Avsatte felleskostnader	2 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	114 939

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-734 907
SUM INNEKTER	-734 907

KOSTNADER

Administrasjon	-31 125
Fjernvarme	737 636
SUM KOSTNADER	706 511

Uoppgjorte avregninger	-3
------------------------	----

SUM ENERGIAVREGNING	-28 399
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BUESLAGET

§ 1

Sameierne/beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Sameierne har plikt til å sette seg inn i *beboermappens* bestemmelser. Leiligheten og terrassen må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til ulempe for andre. Enhver beboer må vise hensyn til naboene og verne om et godt bomiljø.

§ 2

Styret har ansvar til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelse til styret om husordensreglene skjer skriftlig eller pr. mail.

§ 3

Bil- og motorsykkelparkering på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er syke- og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler. Parkering av motorikjøretøy er bare tillatt på egen tildelt plass i garasjeområdet eller på tildelt utvendig parkeringsplass.

Sykler plasseres i egen sportsbod, sykkelstativ ute eller i sykkelrom (hold alltid rommet låst). Alternativt kan sykkel tas med i heisen og plasseres i egen leilighet.

NB! Syklister: Stålporten i gjerdet ved siden av garasjeporten er forsynt med dørpumpe og smekklås, av sikkerhetshensyn. Det er strengt forbudt å la denne porten stå åpen og ulåst slik at uvedkommende kan ta seg inn i garasjeområdet.

§ 4

Hver eierseksjon disponerer en biloppstillingsplass i fellesanlegget. Hvis eier ikke bruker plassen selv, kan den leies ut. I slike tilfeller skal styret alltid varsles på eget skjema, slik at man kan ha nødvendig kontroll med hvem bilen tilhører, bl. a. av brannhensyn etc.

Av samme grunn er det ikke tillatt å lagre inventar og løsøre på biloppstillingsplass. Enhver bileier har plikt til å bidra til å holde garasjeområdet pent og rent for søppel.

Av sikkerhetshensyn har alle bileiere plikt til å sørge for at ståldøren fra garasjen og inn i bygget holdes låst døgnet rundt.

§ 5

Avfallsrommet skal bare benyttes til restavfall, papir, plast og våtavfall, i dettil bestemte beholdere. Hold orden. Avfallet skal alltid legges i pose for å hindre lukt. Renovasjonspersonalet har egen nøkkel. Pappemballasje må rives opp og komprimeres for ikke å fylle opp beholderen med luft. Større gjenstander, løstepaller, møbler, brune-/hvitevarer og lignende har beboer plikt til å fjerne selv. Glass og metall skal leveres på returpunkt.

§ 6

Seksjonseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold forutsetter søknad til styret. Seksjonseier med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets eiendom, og spesielt påse at dyr holdes borte fra felles grøntarealer, sandkasser og lekeplasser.

§ 7

Beboerne skal holde ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 23.00 og 07.00, slik at ikke naboene sjeneres. Samme gjelder fellesarealene. Spesielt kan gjennomtrengende lyd/volum fra musikk/legg være sjenerende i en betongblokk som vår. Den enkelte beboer som sjeneres kan ringe politiet. Klager skal sendes skriftlig eller pr. mail til styret.

Det gjøres også oppmerksom på at Røykeloven gjelder fullt ut hos oss. Det betyr at i alle fellesarealer som inngangsparti, trappeløp, heis og spesielt i fellesgangen foran leilighetene er det fullstendig røykeforbud. Dette innebærer at det heller ikke er anledning til å lufte ut i fellesgangen tobakksrøyk fra leiligheten når dette kan være til sjenanse for naboer. Spør naboene. Eventuelt får man heller røyke i friluft ute på terrassen.

§ 8

Det skal holdes orden i fellesarealer og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å nytte fellesarealene, som inngangsparti, trapperom, heis og fellesgang foran leilighetene, til plassering av private eiendeler, søppel etc.

§ 9

Det er ikke tillatt å montere faste installasjoner på yttervegg uten styrets godkjenning. Når det gjelder montering av markise, utvendig persienne, samt skjerming av terrasse, belysning og lignende, tas kontakt med styreleder. Grilling med trekull på terrassene er ikke tillatt. Propan- og elektrisk grill må benyttes til minst mulig sjenanse for naboene.

§ 10

Postkasseskilt nede i inngangshallen skal være ensartet. Styret har fullmakt til å fjerne andre typer skilt, og gå til innkjøp av godkjent skilt for den enkelte sameiers regning. Dørskilt foran leiligheten skaffer den enkelte beboer selv. Benytt feltet ca. 30 cm. over dørklokken.



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BUESLAET
org. nr. 890 080 782

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 08.04.19.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt ved seksjonering. Sist endret på ordinært årsmøte 04.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bueslaget. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.05.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 110, bnr. 206 i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Private utearealer/terrasser for noen seksjoner i 2. etasje

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Ingen sameiere kan nekte reseksjonering av eiendommen. Ved eventuelle fremtidige utvidelser skal reseksjoneringen begjæres og kostnader til dette bæres av de som har utvidet sine bruksenheter

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Det er 74 parkeringsplasser i garasjeanlegg på sameiets eiendom. Disse er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner. I tillegg har noen seksjoner hver for seg tinglyst bruksrett til 9 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 110, bnr 940.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassene kan leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Seksjonseierne plikter å benytte godkjent installatør ved utbedring eller forandring av tekniske installasjoner samt sørge for godkjenningsskilt dersom dette er lovpålagt. Eventuelle skader eller andre ulemper som oppstår for andre seksjonseiere ved benyttelse av uautorisert personell, vil bli belastet den seksjonseier som utøver skaden, eller på andre måter forårsaker ulemper for andre.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Det er bestemt at sameiet plikter å inngå drifts og vedlikeholdsavtale med kvalifisert rørleggerfirma for felles fjernvarmeanlegg. (gjelder samtlige seksjoner) Samtidig plikter sameiet seg til å inngå driftsavtale knyttet til felles tv-anlegg (gjelder ikke næringsseksjoner dersom de ikke tilknyttes tv- anlegg)

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Renovasjonsavgifter, TV og internett fordeles likt på seksjonseierne.

(3) Næringsseksjonene har unntak fra å betale følgende kostnader: plenklipping, rengjøring av og elektrisitet til fellesarealer inne, parkeringskjeller, heis og fasader på boligseksjoner. Næringsseksjonene skal ikke betale for vedlikehold av arealer de ikke har tilgang til (parkeringskjeller, heis og fasader på boligseksjoner).

(4) Næringsseksjonene skal alene betale følgende kostnader: alt utvendig og innvendig vedlikehold av næringsseksjonene, herunder glass og dører i fasaden. Dette inkluderer også snømåking, strøing, feiing o.l. utenfor sin seksjon.

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

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet velger styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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 styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning 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 stedet 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 seksjonseierens 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

DRAMMEN KOMMUNE

PEAB AS
Pb 2909 Solli

0230 OSLO

Vår referanse
08/296/11/CAMANG
Arkivkode
GBNR 110/206
Deres referanse

Dato
01.09.2010

FERDIGATTEST - 110/206, 110/940, JERNBANEGATA 2, 4, 6, 8, BUESLAGET

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 05.07.2010.

Tiltakshaver: Lenken og Bueslaget Utvikling AS

Ansvarlig utførende: PEAB AS
Novar AS
Contiga AS
Gunnar Karlsen as
Elevator AS
Spenncon AS
Nordisk varme og sanitær as
Solli & Hoff Oppmåling AS
Ingeniør Ivar Pettersen AS

Ansvarlig kontrollerende: PEAB AS
Novar AS
Contiga AS
Gunnar Karlsen as
Elevator AS
Spenncon AS
Nordisk varme og sanitær as
Solli & Hoff Oppmåling AS

Gjennomført tiltak: Blokk A, B C og D

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.

Byplan avd. byggesak

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

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.

Gebyr

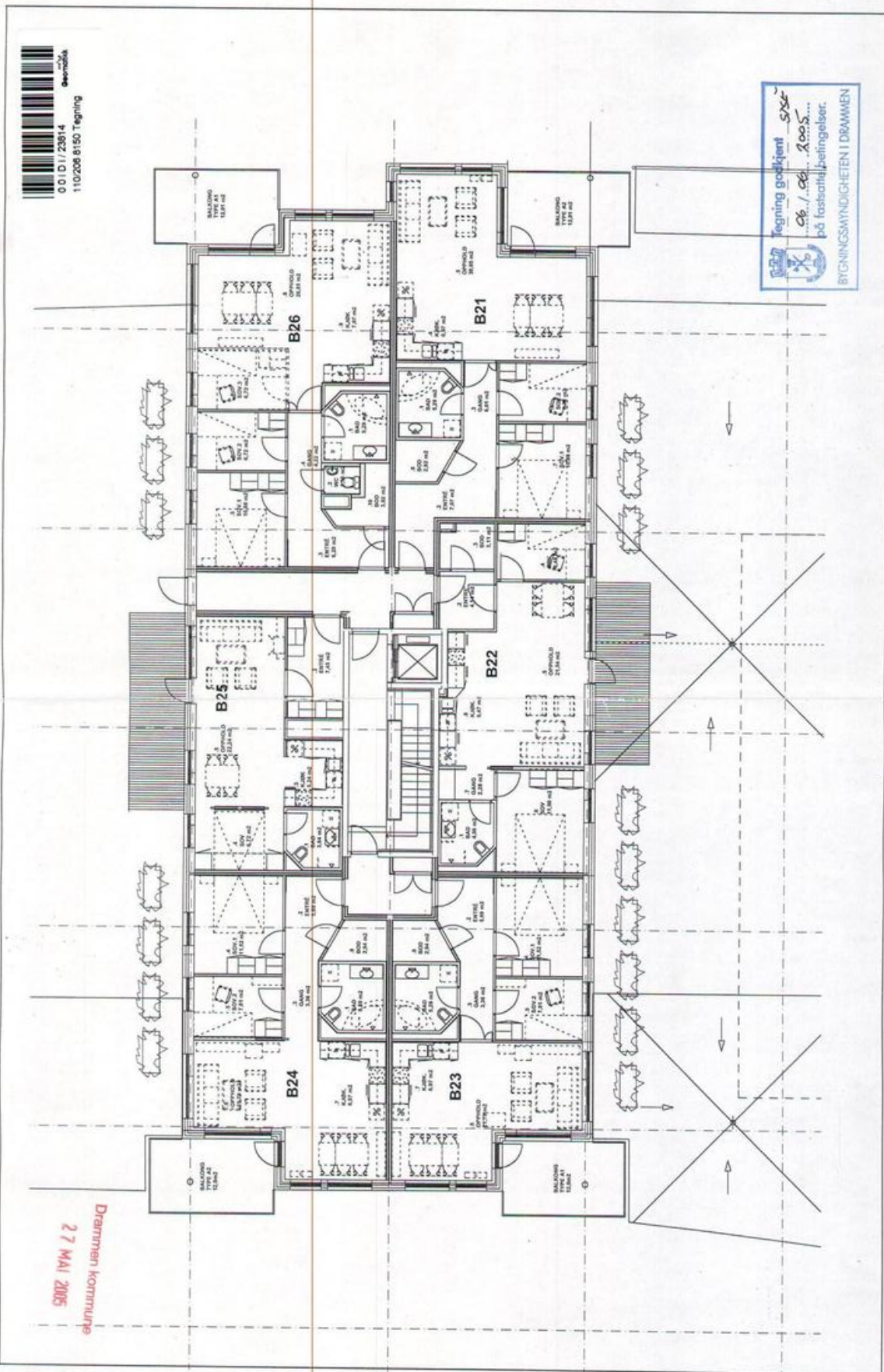
Byggesaksgebyret beregnes i forhold til hvor mye tid som er brukt på å behandle og håndtere saken og faktureres med kr. 750,- pr. medgått time, jfr. kommunens gebyrregulativ for byggesaker (gjeldende fram til 31.06.2010) kap. III. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, utsendelse av brev/e-poster, arkivering, journalføring og matrikkelføring, samt tid medgått til telefonsamtaler mellom partene.

Påløpt saksbehandlingsgebyr for denne saken er så langt på kr **12937,50**. Faktura sendes direkte til tiltakshaver.

Camilla Angelsen
saksbehandler

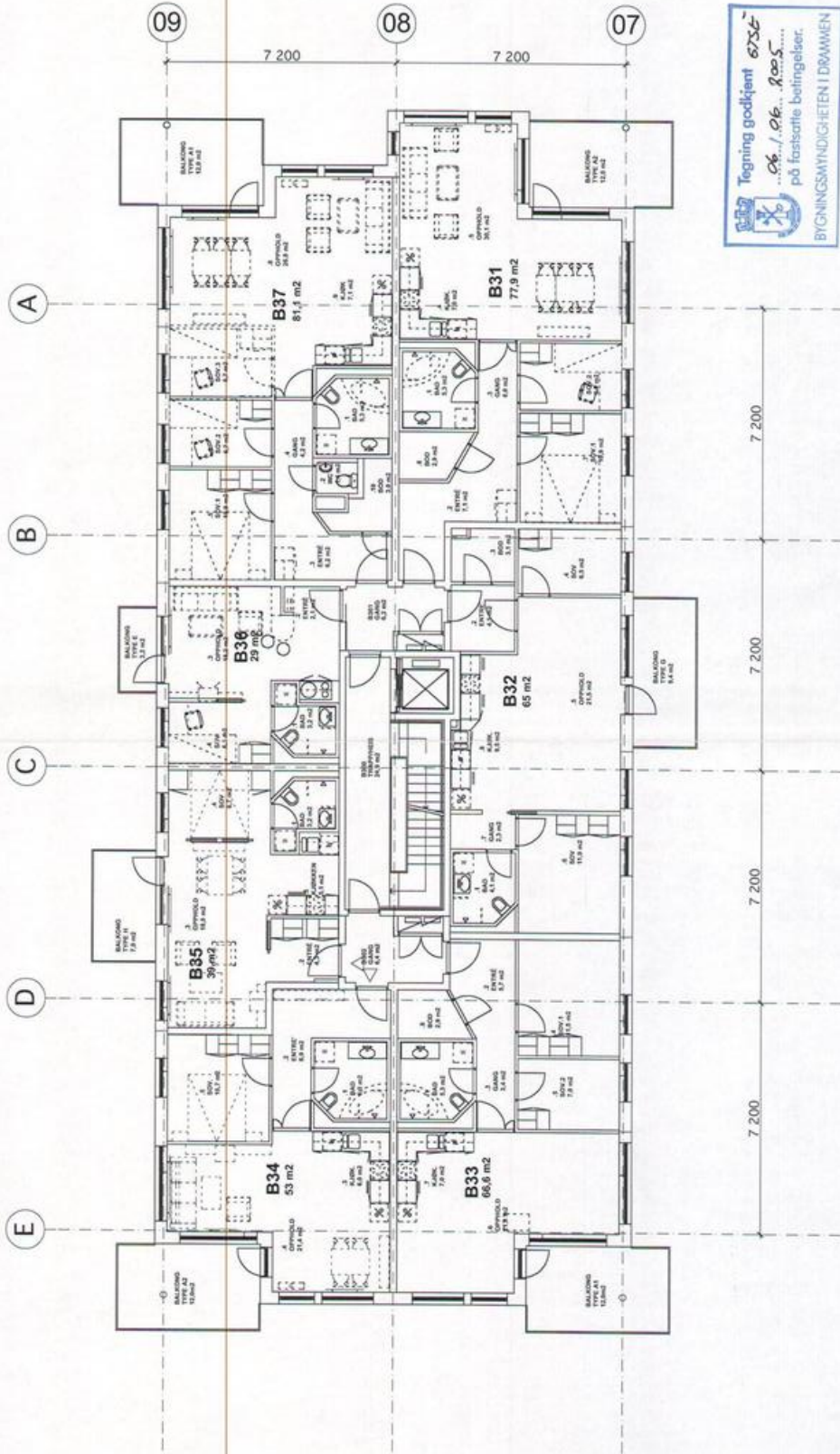


Drammen kommune
27. MAI 2005



KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	KRISTIANSEN & BERNHARDT · ARKITEKTUR · INTERIØR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 · FAKS 33 37 84 80		2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD		DATO: 17.12.03 REV: 26.05.05	TYPE:	TITTEL: PLAN 2. ETASJE - BLOKK B
	MÅL: 1 : 125 SOU: BOS	KTEL:	TEKNISK: A - B011	REV: B			

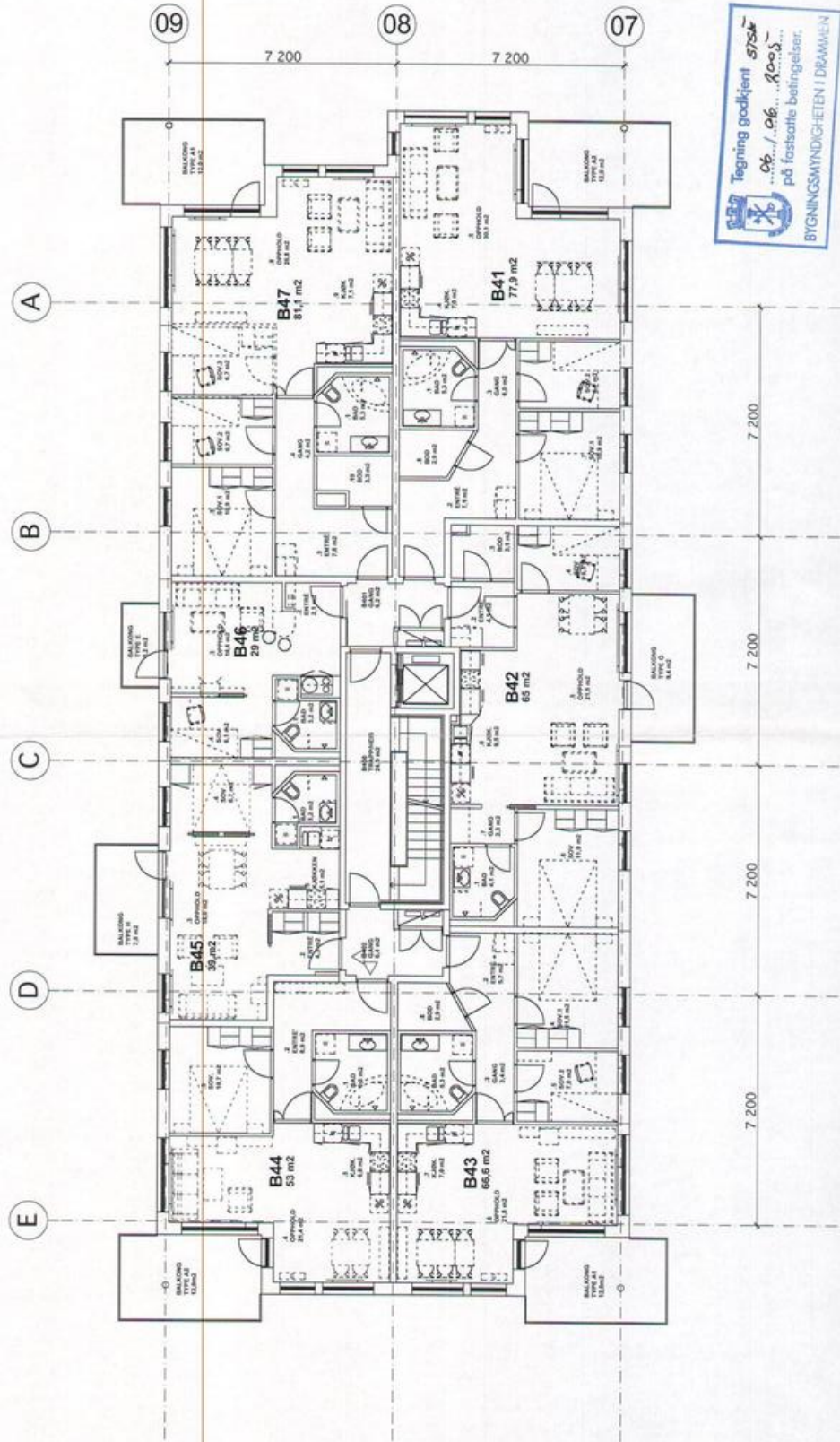
Drammen kommune
27 MAI 2005



Tegning godkjent 6756
...06./06... 2005...
på fasisatte beinngelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD		TITTEL PLAN 3. ETASJE - BLOKK B
	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 FAKS 33 37 84 80	DATO 17.12.03	REV. 26.05.05
	MÅL 1 : 125	SKALE BOS	TEKNISK A - B012
			REV. B

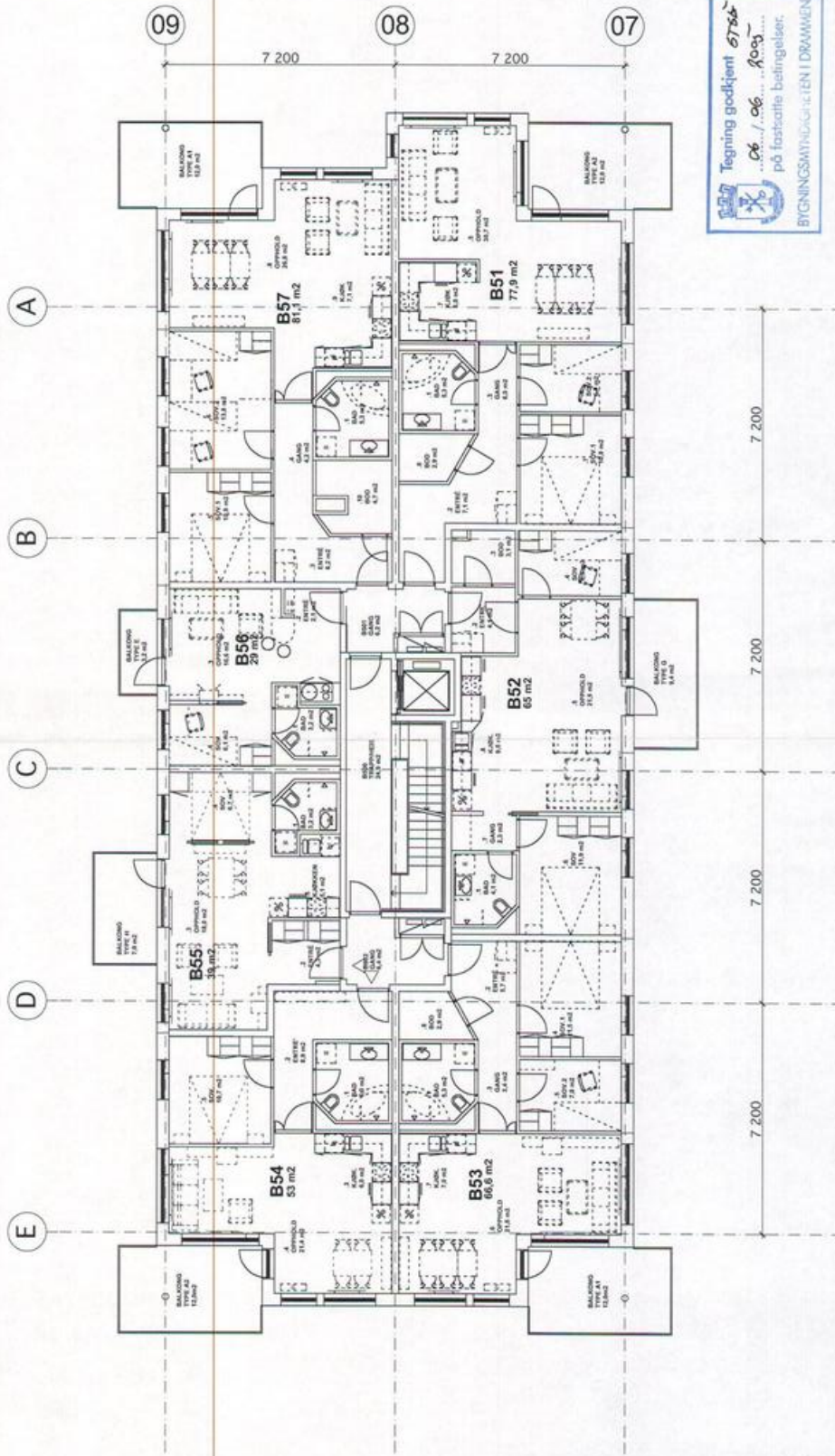
Drammen Kommune
27 MAI 2005



Tegning godkjent stsk
...06./..06...2005...
på fasisatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	KRISTIANSEN & BERNHARDT · ARKITEKTUR · INTERIOR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 · FAKS 33 37 84 80		2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD		TITTEL: PLAN 4. ETASE - BLOKK B
	DATE: 17.12.03 SCALE: 1 : 125	REV: 26.05.05 SIGN: BOS	TYPE:	ATEL:	TEKNISK: A - B013 REV: B

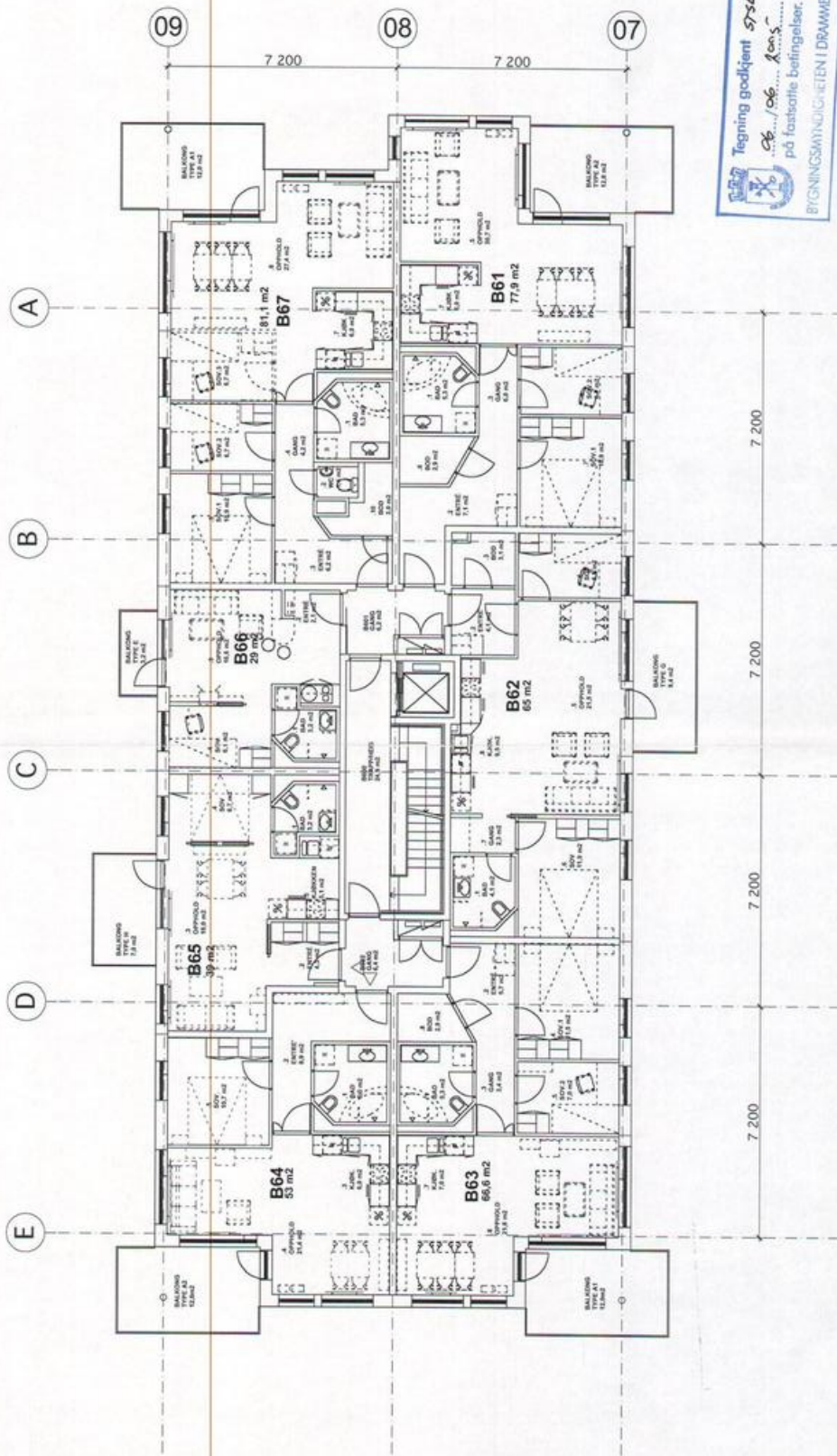
Drammen kommune
27 MAI 2005



Tegning godkjent 07.06.
06./06. 003... på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD		DATO: 17.12.03 MÅL: 1 : 125	REV: 26.05.05 SIGN: BOS	TITTEL: PLAN 5. ETASJE - BLOKK B TEKNIK: A - B014	REV: B
	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 · FAKS 33 37 84 80					

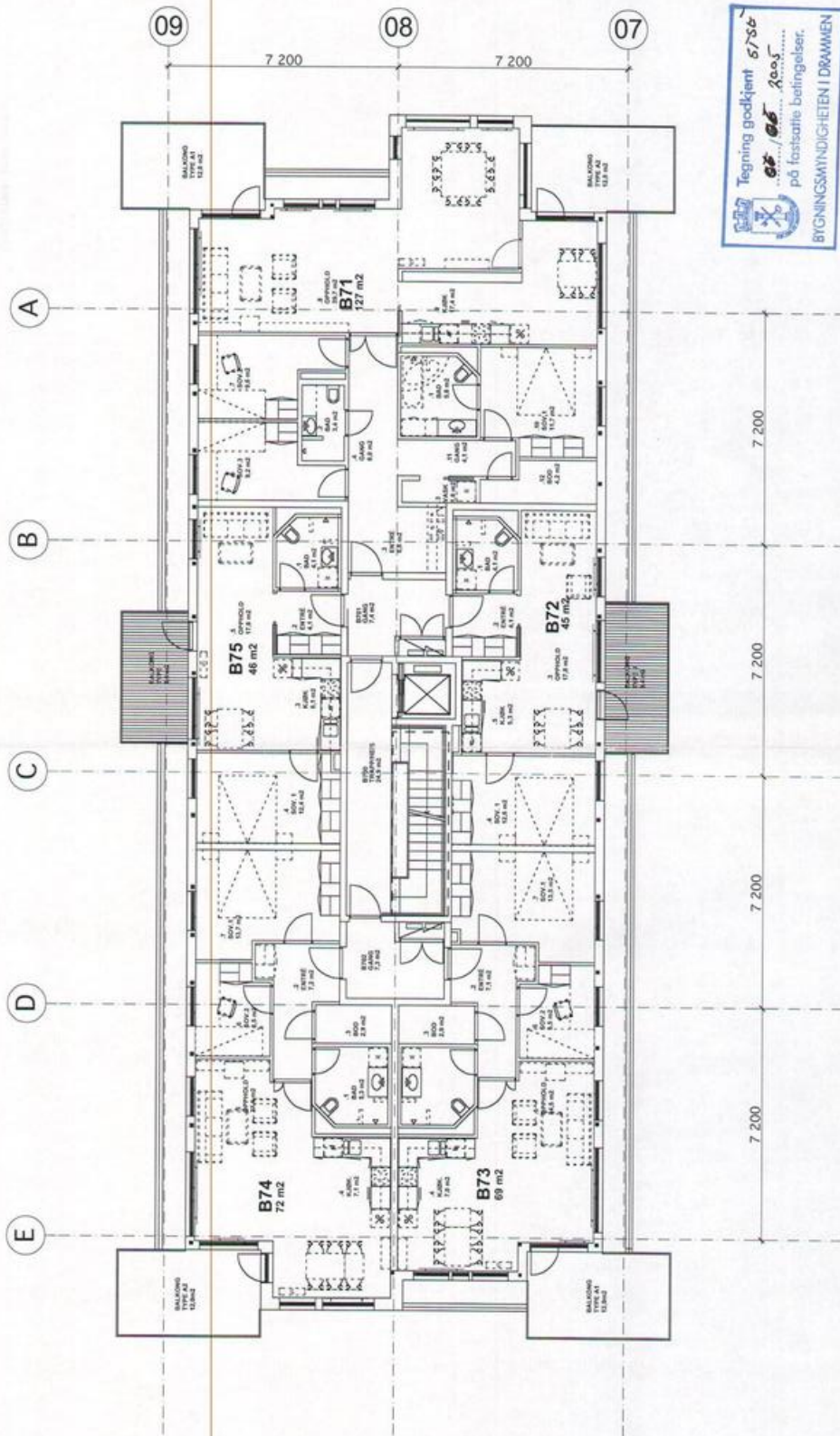
Drammen kommune
27 MAI 2005



Tegning godkjent 5/16
06./06... Kons...
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSNADKONTROLLEN I DRAMMEN

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 FAKS 33 37 84 80		2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD		DATO: 17.12.03	REV: 26.05.05	TYPE: PLAN 6. ETASJE - BLOKK B	TITTEL: PLAN 6. ETASJE - BLOKK B
			MÅL: 1 : 125	SKALA: BOS	KTEL: A - B015	REV: B		

Drammen kommune
27 MAI 2005



KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR · INTERIØR BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG TLF. 33 37 84 84 FAKS 33 37 84 80	2452 BUESLAGET - DRAMMEN RAMMESØKNAD	DATO: 17.12.03 REV: 26.05.05 MÅL: 1 : 125 SKALA: BOS	TITTEL: PLAN 7. ETASJE - BLOKK B TEIKNER: A - B016 REV: B
---	--	--	---	---

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

DRAMMEN KOMMUNE
Bygg- og bevilning
ENGENE 1
3008 DRAMMEN

Begjæringskjemaet sendes til <i>Drammen kommune</i> <i>Org. nr 939 214 895</i> <i>Ref 1004</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
	<input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvisit.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0602	DRAMMEN	110	206		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Idell andel ³⁾
984 661 177	Norges Statsbaner AS		1/1



Doknr: 252279 Tinglyst: 29.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾				
1	N	171		23	B	49	B	45	B	64	B	67	B	67	B
2	N	105		24	B	28	B	46	B	71	B	68	B	65	B
3	B	58	B	25	B	67	B	47	B	67	B	69	B	78	B
4	B	58	B	26	B	69	B	48	B	65	BG	70	B	81	B
5	B	77	B	27	B	47	B	49	B	78	B	71	B	29	B
6	B	76	B	28	B	46	B	50	B	81	B	72	B	39	B
7	B	41	BG	29	B	77	B	51	B	47	BG	73	B	53	B
8	B	28	BG	30	B	76	B	52	B	67	B	74	B	67	B
9	B	58	BG	31	B	49	B	53	B	67	B	75	B	65	B
10	B	69	B	32	B	28	B	54	B	65	B	76	B	78	B
11	B	47	B	33	B	67	B	55	B	78	B	77	B	81	B
12	B	46	B	34	B	69	B	56	B	81	B	78	B	29	B
13	B	77	B	35	B	47	B	57	B	29	B	79	B	39	B
14	B	76	B	36	B	46	B	58	B	39	B	80	B	53	B
15	B	49	B	37	B	77	B	59	B	53	B	81	B	69	B
16	B	28	B	38	B	76	B	60	B	67	B	82	B	45	B
17	B	67	B	39	B	49	B	61	B	65	B	83	B	127	B
18	B	69	B	40	B	28	B	62	B	78	B	84	B	46	B
19	B	47	B	41	B	67	B	63	B	81	B	85	B	72	B
20	B	46	B	42	B	76	B	64	B	29	B	86			
21	B	77	B	43	B	68	B	65	B	39	B	87			
22	B	76	B	44	B	129	B	66	B	53	B	88			
SUM BRØK		1446		SUM BRØK		1335		SUM BRØK		1364		SUM BRØK		1183	
SUM BRØK (TELLERE)		5328		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Se vedlegg

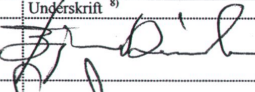
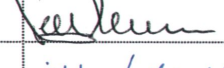
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

for NSB AS *Bjørnar Hallstein-Danielsen* *Petter Elvestad*

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

 Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring			
Undertegnede erklærer at			
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.	
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	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.	
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom.	
h)	<input type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller	
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller	
	<input checked="" type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)	
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.			
6. Tegninger m.v.			
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:			
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)			
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)			
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)			
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{*)}	Navn gientas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{*)}
Oslo 5/5-06		Bjørnar Hallstein Danielsen	for NSB AS
Oslo 5/5-06		Petter Elvestad	
	innt. fullmakt og firmaattest		

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

 Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenstas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Drammen kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	
110	206			i Drammen kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
26.05.06	<i>[Handwritten signature]</i>	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerene summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nedenst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
for NSB AS <i>[Signature]</i> Bjørnar Hallstein Danielsen <i>[Signature]</i> Petter Elvestad

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for gnr. 110 bnr. 206.

Gjelder for gnr. 110 bnr. 206 og 940 i Drammen kommune.

1. Adkomst

Gnr. 110 bnr. 206 og 940 skal ha gjensidig bruksrett til kjøre- og gangadkomst i kjelleretasje på gnr. 110 bnr. 206 og 940.

2. Boder og parkering

Gnr. 110 bnr. 206 skal bruksrett til 9 p- plasser på gnr. 110 bnr. 940 beliggende som vist på vedlegg 2 s.14 til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.


Gnr. 110 bnr. 940 skal har bruksrett til boder på gnr. 110 bnr. 206 beliggende som vist på vedlegg 2 s.1 til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

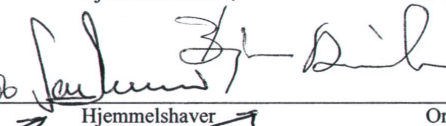
3. Uteareal

Gnr. 110 bnr. 940 skal ha bruksrett til terrasse beliggende i 2. etasje (på dekke over p- kjeller) utenfor leiligheten C 23 i borettslaget Strømsø Perspektiv.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra sameiermøtet for Eierseksjonssameiet Bueslaget, 110/206, og Sameiet Strømsø, 110/940.

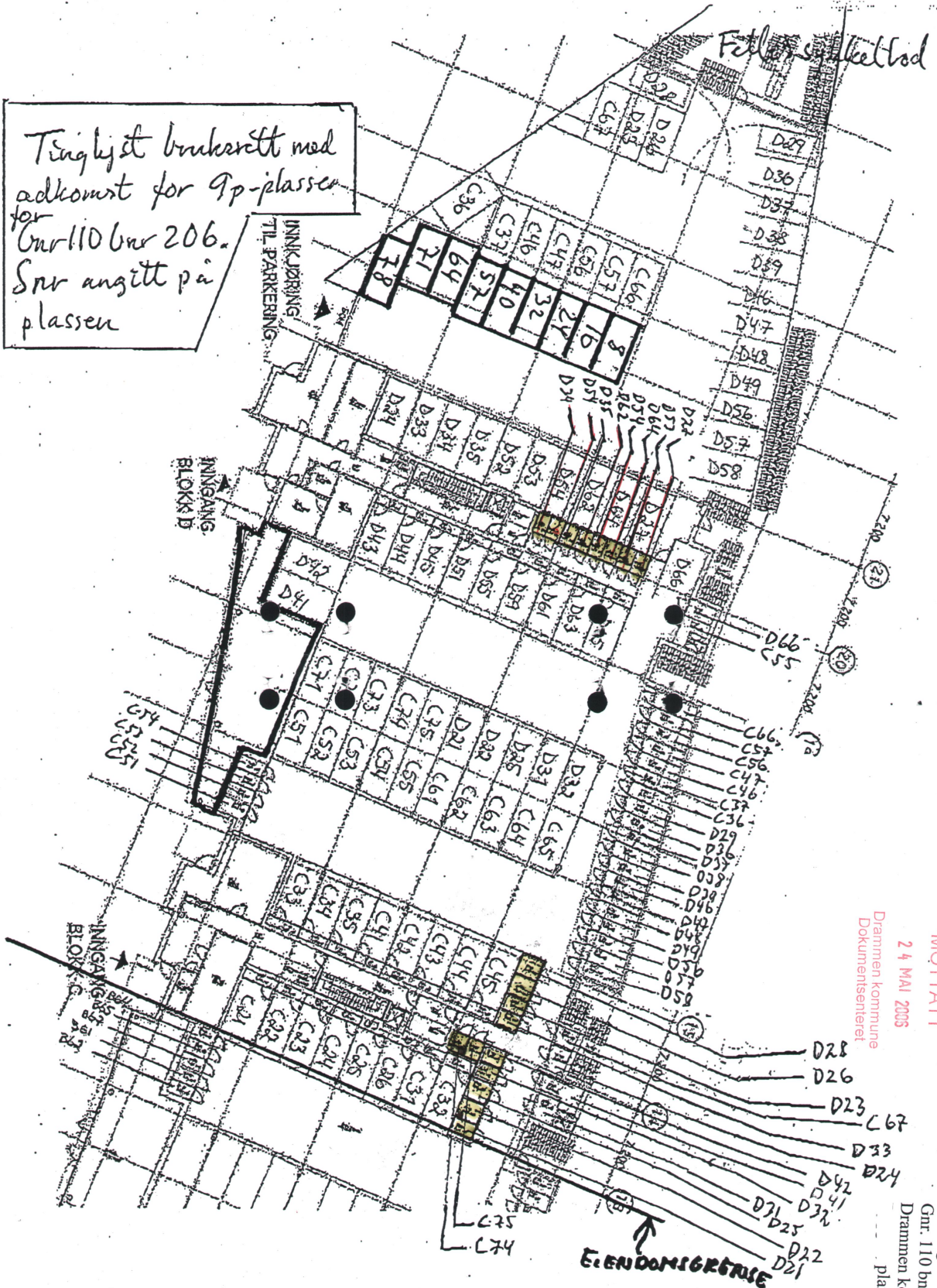
For eiendommene:

Gnr. 110 bnr. 206 08.05.06  984661177
Sted og dato Hjemmelshaver Org. nr.

Gnr. 110 bnr. 940 08.05.06  984661177
Sted og dato Hjemmelshaver Org. nr.

PETTER ELVESTAD BJØRNAR H. DANIELSEN

Tinglijst brukerrett med
adkomst for 9p-plasser
for
Gnr 110 bnr 206.
Snr angitt på
plassen



MOTTATT
Drammen kommune
24 MAI 2005
Dokumentseniteret

Valdora 2.
Bueslaget
Gnr: 110 bnr: 940
Drammen kommune
plan: KLEITER
S. 11. av 14

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

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





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

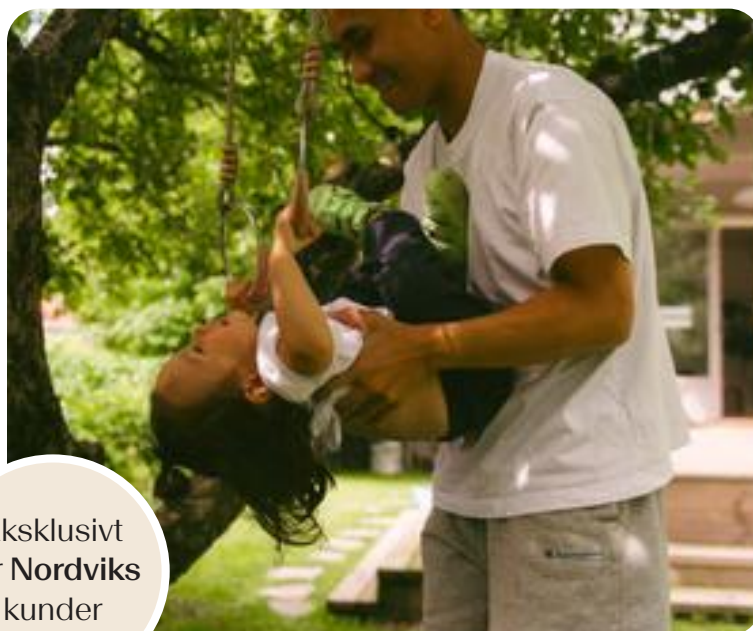
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jernbanegata 4 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 206, snr 62 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



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.

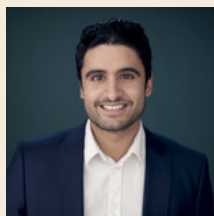
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Younas Ahtsham Mohammed

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
y.ahtsham@nordvikbolig.no
925 00 500