NORDVIK

Losjeplassen 4

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Losjeplassen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker leilighet i attraktive Svanegangen - 2 uteplasser - Rett til garasjeleie - Trappefri adkomst - Elveutsikt

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**130 840,-**
Totalpris	**5 320 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 284,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Svanegangen på Bragernes!

Dette er en lekker 3-roms selveierleilighet i populære Svanegangen på Bragernes.

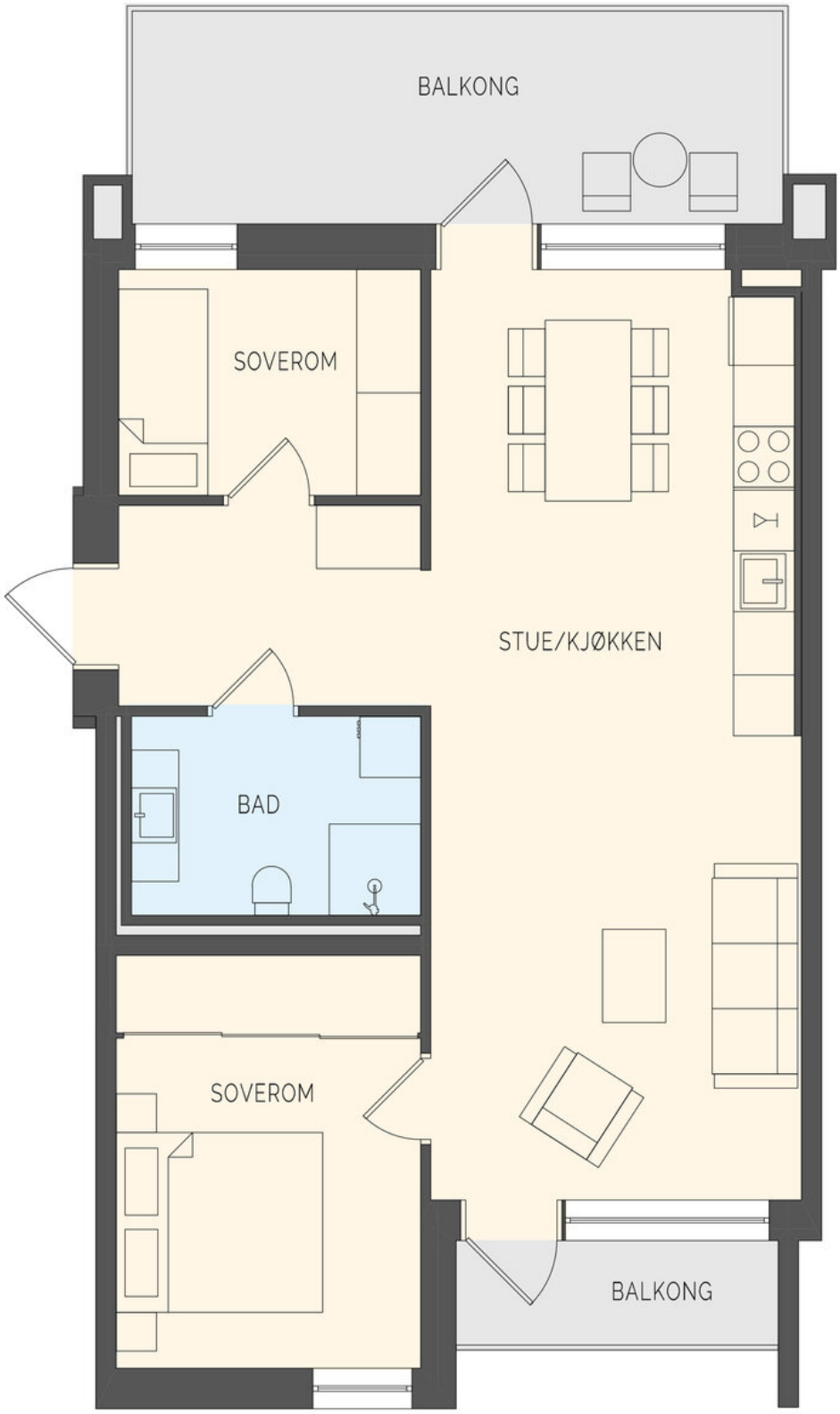
Høydepunkter:

- "Easy-living" i et av Drammens flotteste sameier
- Delvis takoverbygget uteplasser på hver side av huset
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med gulv- til tak vinduer for et topp moderne uttrykk
- Delikat hovedsoverom med romslig garderobe
- Romslig gjesterom / hjemmekontor
- Felles takterrasser med gode solforhold
- Rett til leie av garasjeplass i garasjekjeller

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum og et rikt utvalg av servicetilbud, samt det nye sykehuset i Drammen. Pendlervennlig med kort vei til buss og togstasjon.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK




Tavlerom
















P
08 - 18
Maks 3
timer















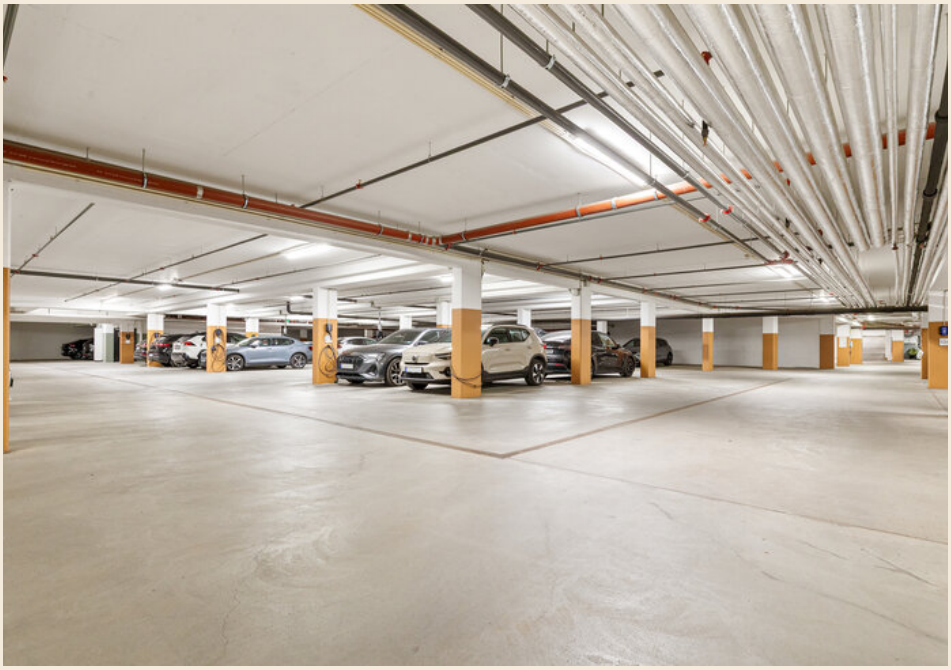








Beboerne har leierett på garasjeplass etter gjeldende leiesatser



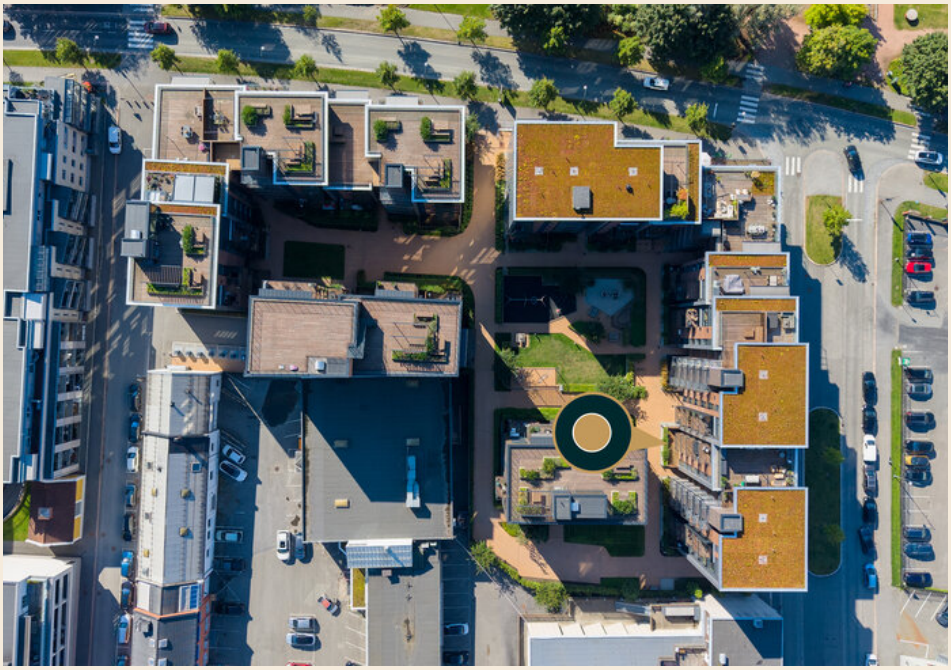


Det medfølger bod i felles bodområde



Fellesområder til glede for små og store

Sameiet har en rekke felles takterrasser





Utsikten er upåklagelig

Flere av uteplassene har plassbygget møblement



Beliggenheten midt i smørøyet er ypperlig - med kort vei til blant annet det nye sykehuset





Restaurant i bygget med sosiale arrangementer for de som ønsker å delta.

Svært pendlervennlig med ca. 12-16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og AskerOslo. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass rett utenfor leiligheten.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0295/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Losjeplassen 4, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 343, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Erik Pham
Hugo Pham

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 320 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 333 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 16 kvm. - Balkong på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 13 m²

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Separat bod i felles kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Standard
Entré/hall: Velkommen hjem! Trappefri adkomst med egen inngang fra bakgård gir en superpraktisk hverdag for små og store.
Romslig hall med plass for å henge fra seg, evt installere garderobeskap. Leiligheten har en fin standard med flott parkett med vannbåren gulvvarme og glatte malte overflater. Downlights i tak i flere av rommene.

Stue/kjøkken: Meget luftig og fint rom, med store takhøye vinduer på hver side som gir rikt med gjennomlys. To uteplasser med utgang fra hver side gir optimal utnyttelse av solforholdene. Både stue og kjøkken har naturlige møbleringssoner for sofa og spisestue. Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren HTH og har slette fronter og integrerte hvitevarer. Alle hvitevarene medfølger salget. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir også rommet et behagelig inneklima.

Bad: Romslig og delikat helfliset bad med elektriske

varmekabler i gulv og downlights i tak. Vegghengt innredning og toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare vegger.

Soverom: Leiligheten har to fine soverom. Hovedsoverommet har romslig skyvedørsgarderobe.

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

Seksjonseier har rett til leie av en fast parkeringsplass i bygget. Per dags dato ligger leie av parkeringsplass på kr. 1 405,- til 2 400,-. Endringer kan forekomme.
For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Følgende er utført i selgers botid:
- skiftet til dimbare lysbrytere for spisestue og stue
- montert en liten spilevegg i gangen
- montert enkelt pax-ramme i garderoben på hovedsoverommet

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Tilnærmet flatt tak, ikke besiktiget.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner, kledd med fasadeplater, murverk og stående trekledning.
- Etasjeskillere i betong.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong,
med støpt gulv mot grunn.

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i gangen.
Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i badet.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved korttidsutleie skal utleie meldes til styret senest 3 dager før utleie. Se mer informasjon i vedtektene.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.
- Elektriske varmekabler i bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ikke ha oversikt over årlig strømforbruk, da leiligheten har vært utleid seneste årene. Vannbåren

oppvarming er inkludert i felleskostnadene, så det er antatt at månedlig kostnad ikke er alt for høy. 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 3 284,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende:
Grunnkostnad kr 1 614,- (felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, renhold av fellesarealer, strøm i fellesarealer mm.)
Renovasjon kr 435,-
TV og internett kr 392,-
Forsikring, snøsmelting kr 420,-
Administrasjon kr 423,-

Kommunale avgifter
Kr 7 553,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp 4 713,11 kr
- Vann 2 840,55 kr

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Svanegangen Sameie, orgnr. 929669274

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

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

Hva skjer i sameiet:
- Årsmøte gjennomført 07.05.2026
- Sameiet har fått tilbud om å kjøpe parkeringskjelleren som er en stor sak til vurdering. Saken er komplisert med tanke på forskjellige regelverk og at sameiet da blir eier av den største seksjonen i sitt eget sameiet. Styret har brukt tid på å legge frem fakta til seksjonseiere, slik at man har best grunnlag for å ta korrekt avgjørelse. I følge styreleder har årsmøte bedt styret om å gå i forhandlinger med Svanegangen Utvikling AS om å kjøpe p-kjelleren. Dette kan få konsekvenser for felleskostnadene, men dette vet vi ikke før avtalt pris er på plass. Estimert tid for dette er inneværende år.
- Skjeggkre er utryddet.
- Noen garantisaker er fortsatt pågående med byggherre, men dette ser ut til å komme i mål. 5-års garantien utløper i august 2027.
- Det er 3 lekkasjer i kjeller. Dette er ikke sameiets eiendom, men berører sameiet. Det jobbes med å tette lekkasjene.
- Vaktmestertjeneste er innkjøpt for å ivareta HMS og andre lovpålagte oppgaver.
- Oppfølging av reklamasjonssaker

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- I løpet av de siste fem årene er det ikke utført særskilte vedlikeholdstiltak. Styret har imidlertid sørget for regelmessig oppfølging av alle løpende service- og vedlikeholdsavtaler for fellesarealer, herunder heis, låssystemer, ventilasjonsanlegg, stell av grøntarealer samt øvrige tekniske og felles installasjoner.
- Vedlikeholdsplanen vil bli oppdatert og fulgt opp mer nøye fra 2026 da vi har en vaktmestertjeneste til å hjelpe oss med dette.
- Utover dette har styret mottatt noen klager på røyking fra egen balkong som har tatt en del tid å håndtere.
- Videre er det forespørsel fra næringsdelen om sameiet har interesse av å kjøpe p-kjelleren. Det er satt i gang en gruppe på 3 seksjonseiere som i samarbeid med styret utarbeider opp- og nedsider rundt dette. Videre er det tatt kontakt med advokat for å få belyst hvilke regler som gjelder til avstemming. Saken er komplisert og det vises i så måte til utsendt informasjon pr mail om saken samt sakspapirer i denne innkallingen. Det er viktig at så mange som mulig sier sin mening om saken og det legges opp til anonym avstemming i årets årsmøte.

Styret presiserer at sameiet er av god kvalitet med en blanding av yngre, middelaldrende og eldre beboere.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 28 748,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 869 861,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 100 999,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Sameiet har en solid økonomi og har gått med overskudd. Det er god likviditet og sameiet setter av penger i vedlikeholdsfond for fremtidige oppgraderinger. Styret jobber med sak i forbindelse med mulig kjøp av parkeringskjeller. På årsmøte ble det vedtatt med flertall at styret skal gå i forhandlinger på pris i forbindelse med kjøp. Det er ingen summer på bordet per nå, men styret er i reelle forhandlinger i disse dager med mål om at et eventuelt ikke skal få konsekvenser for felleskostnader, særlig ikke på kort sikt. Dog er dette umulig å konkludere med på nåværende tidspunkt. Det er usikkerhet knyttet til hvordan eventuell fremdrift og regelverk vil struktureres dersom sameiet ender med å kjøpe parkeringskjelleren. Ved kjøp av parkeringskjeller må sameiet ta opp et lån. Per dags dato har sameiet tinglyst rett til leie eller kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller så fremt det er tilgjengelige plasser.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad rundt mai måned. Valgfritt.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3836673-2.2.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 798 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er svært pent opparbeidet med gressplen, stier gjennom atrium og flere sittebenker. Videre er fellesarealene pent anlagt med diverse trær og beplantning. Eget lekeområdene. Det er felles takterrasser på flere av leilighetsbyggene. Adkomst til parkeringskjeller og internveier er asfaltert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en lekker leilighet i populære Svanegangen på Bragernes.

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

Brakerøya er i stor utvikling hvor nye Drammen sykehus og Brakerøya stasjon nylig stod ferdig. Beliggenheten er i dag også svært pendlervennlig med ca. 12-16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass rett utenfor leiligheten.

Urbane Union Brygge ligger en hyggelig gåtur unna leiligheten. Som et av landets største transformasjonsprosjekter, har papirbredden blitt forvandlet til et moderne og populært område hvor man finner et bredt servicetilbud, herunder moderne bibliotek, Moov treningssenter, restauranter, kafèer og Universitetet Sørøst Norge.

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

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 1 min gange til nærmeste busstopp "Losjeplassen" med totalt 10 ulike linjer. Ca. 13 min gange til Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon - 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 Drammen kommune. Nærmeste barnehager er Bragernes Strand barnehage, Brannposten barnehage og Parktunet barnehage som alle ligger i gangavstand til leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2023.

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

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.05.2019) med reguleringsformål til andre sikringssoner, annen veiggrunn - grøntareal, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, flomfare, fortau, frisikt, gang/sykkelvei, gatetun, kombinert bebyggelse og anleggsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, torg, uteoppholdsareal og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

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

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

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Det opplyses om at det foreligger byggeplaner for nabotomten (Losjeplassen/Aass Bryggeri). Planforslaget åpner opp for et bygg mot Losjeplassen med varierende byggehøyder fra 12 meter til 23 meter. Første etasje mot gateplan skal ha publikumsrettet under bygget og bygningen skal benyttes til industri med tilhørende arealer, kontorer, bevertning, forretning, treningssenter og tjenesteyting og kulturhus/aktivitetssenter. Det må påregnes byggestøy i perioden.
Generelt er sentrum stadig i utvikling med ulike bolig- og byggeprosjekter.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

3301/113/343/1:
10.01.1956 - Dokumentnr: 95 - Erklæring/avtale
ang. riving av lagerbygnig når bygningsmyndighetene forlanger det.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343

05.12.1986 - Dokumentnr: 12035 - Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343

12.12.1989 - Dokumentnr: 13062 - Erklæring/avtale
Rett til vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunn m.v. disp kan ikke gis uten samtykke fra ing.vesenet, energiverket eller televerket. Drm.

ommål.v. har rett til å ha polygonpunkt..
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.06.2022 - Dokumentnr: 649684 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/13373

01.01.2024 - Dokumentnr: 757766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343 Snr:1

28.06.2022 - Dokumentnr: 700224 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:343 Snr:134
Rett til leie av parkeringsplass

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har ikke bebodd eiendommen på en god stund, og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens

tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 200,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - ekstra kveldsbilder og dronebilder kr. 7 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 820,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. september 2026

Ansvarlig megler
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Losjeplassen 4, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 343, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1732 **Eiendomsverdi ref nr:** YK7511

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.

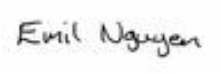
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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:
- Tilnærmet flatt tak, ikke besiktiget.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner, kledd med fasadeplater, murverk og stående trekledning.
- Etasjeskillere i betong.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong, med støpt gulv mot grunn.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme.
- Elektriske varmekabler i bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass L4-H01-01.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

Leiligheten har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord med glassrekkverk.

Leiligheten har en balkong på ca. 13 m² med adkomst fra kjøkkenet. Terrassen er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

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.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt integrert.
- 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.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i gangen.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i badet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

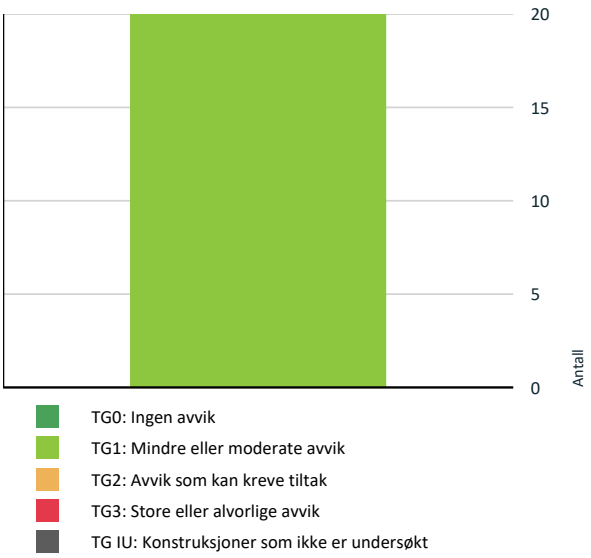
Lovlighet Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2022	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord med glassrekkverk.

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 13 m² med adkomst fra kjøkkenet.
Terrassen er tekket med terrassebord.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

- Parkett.

Det er noe mindre bruksmerker i gangen.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer/vedlikehold må påregnes jevnlig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 16-21 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt integrert.
- Waterguard montert.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i gangen.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i badet.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det er ikke registrert synlige avvik ved den elektriske installasjonen under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, som en del av normalt vedlikehold og for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	16
Felles kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**16**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 13 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Erik Pham	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	343		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Losjeplassen 4

Hjemmelshaver
Pham Erik, Pham Hugo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el-arbeid nyanlegg			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0295/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Losjeplassen 4, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Erik Pham, Hugo Pham

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3282849
Forsikret i: Protector 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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i prospektet/prislisten for hele Svanegangen. Boligen ble kjøpt som prosjektleilighet. Jeg kjenner ikke til om det er utført en separat arealoppmåling utover dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

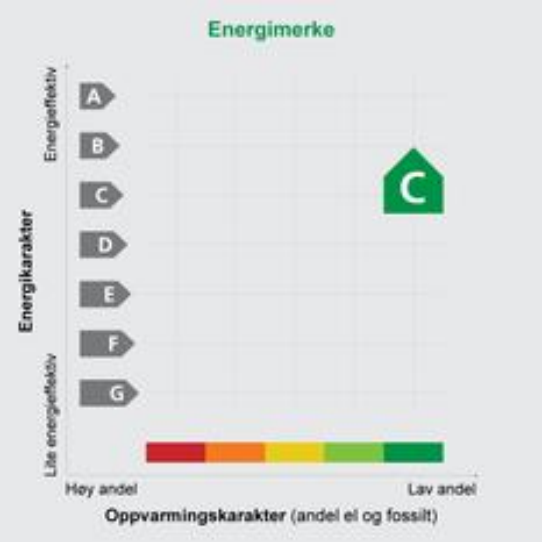
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0295/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Losjeplassen 4
Postnr	3015
Sted	Drammen
Leilighetsnr.	
Gnr.	113
Bnr.	343
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1397607
Dato	18.05.2022



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

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Losjeplassen 4
Postnr/Sted: 3015 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.05.2022 09:04:45
Energimerkenummer: A2022-1397607
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 113
Bnr: 343
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3005
Gnr.	113
Bnr.	343
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Losjeplassen 4
Postnummer	3015
Poststed	Drammen
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet A1-H0101
Dato fil opprettet	16.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	64 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,07 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	80,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.05.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	40,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	8,4
Pumper	1,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	113,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7773 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5268 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7773 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2804 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4969 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7773 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %



HUSORDENSREGLER FOR SVANEGANGEN SAMEIE

Vedtatt ved årsmøte 2023

Versjon 2, revidert: 29.05.2024

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

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

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

   Se rfd.no for detaljer og retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

   Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

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

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

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

   Snø kan ikke kastes fra balkonger, terrasser og svalganger.

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

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

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

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

6. **Ro og orden**
   Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås.

   Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager, 18:00 og 09:00 på lørdager og hele søndagen.

   Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

7. **Husdyrhold**
   For dyrehold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.

   Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:
   - Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
   - Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på sameiets uteområder.
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll.

8. **Sikkerhet**
   Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Vi har systemnøkler i sameiet som går til flere låser, det er viktig at disse ikke lånes ut til uvedkommende. Ønskes flere nøkler skal dette bestilles av seksjonseier via styret. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

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

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

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

For øvrig henvises det til sameiets vedtekter.

Styret
Svanegangen Sameie

V E D T E K T E R

F O R

SVANEGANGEN SAMEIE

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

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

1. Navn

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

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, areal på svalganger og private utearealer. Balkonger/verandaer inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

(3) Særskilt fordeling av felleskostnader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

7. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.
-

7-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

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

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Svanegangen Sameie

Dato og sted

Dato: Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

Sted: Elvescenen, Filadelfia

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder velges som møteleder

Styrets innstilling: Styrets leder velges som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

I forbindelse med avstemming, trenger vi 2 personer til å telle stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Heidi Norheim foreslås som medsignant

Styrets innstilling: Heidi Norheim velges som medsignant

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 869 861,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 350.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 350.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Instruks til valgkomite

Det er utarbeidet en instruks for valgkomite

Forslag til vedtak: Instruksen godkjennes

Styrets innstilling: Instruksen godkjennes

5.2 P-kjeller

Sameiet har fått tilbud om å kjøpe p-kjelleren med seksjonsnummer 134.

Det er lagt ned en betydelig jobb med å innhente faktaopplysninger fra selger, innhente indikativt tilbud på lån for kjøp og ikke minst, utarbeidelse av fordeler og ulemper ved å eie en slik seksjon.

Styret har også rådført seg med advokater om hvilket lovverk som er gjeldende ved en slik avstemming. Det er flere lovverk som mulig kommer til anvendelse og saken er dermed komplisert. Følgende §§ kan komme til anvendelse i eierseksjonsloven:

§49 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte.

§50 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

§40 - Mindretallsvern

§29 - fordeling av felleskostnader

Saken har vekket følelser i sameiet og for å sørge for at alle parter blir hørt, vil det legges opp til anonym avstemming på denne saken i årets årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at sameiet gir styret fullmakt til å:

1. Innlede konkrete forhandlinger med Svanegangen Utvikling AS

2. Engasjere advokatfirma for å utarbeide en juridisk plan knyttet til saken

3. Dersom forslaget oppnår minst 2/3 flertall, gis styret mandat til å fatte nødvendige beslutninger innenfor denne rammen(låneopptak etc)

Ved mindre enn 2/3 flertall på årsmøtet, vurderer styret det som lite hensiktsmessig å gå videre med denne prosessen.

Styrets innstilling: Styret foreslår at sameiet gir styret fullmakt til å:

1. Innlede konkrete forhandlinger med Svanegangen Utvikling AS

2. Engasjere advokatfirma for å utarbeide en juridisk plan knyttet til saken

3. Dersom forslaget oppnår minst 2/3 flertall, gis styret mandat til å fatte nødvendige beslutninger innenfor denne rammen(låneopptak etc)

Ved mindre enn 2/3 flertall på årsmøtet, vurderer styret det som lite hensiktsmessig å gå videre med denne prosessen.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Er ikke på valg

6.2 Styremedlemmer

Beate Folmo

Bedriftsøkonom BI, Coaching og relasjonsledelse Høyskolen i Akershus, Arbeidsrett Høyskolen i Buskerud

Forslag til vedtak: Beate velges som nytt styremedlem 2 år

Styrets innstilling: Beate velges som nytt styremedlem 2 år

6.3 Styremedlemmer

Ingrid Emilie Myhrvold

Master i eiendomsutvikling NMBU, Bachelor i økonomi og administrasjon BI, Studiespesialisering Drammen videregående

Forslag til vedtak: Ingrid velges som nytt styremedlem 2 år

Styrets innstilling: Ingrid velges som nytt styremedlem 2 år

6.4 Varamedlemmer

Vidar Dyve og Kjell Klevan stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dyve og Klevan gjenvelges for ett år

Styrets innstilling: Dyve og Klevan gjenvelges for ett år

6.5 Valgkomité

Valgkomiteen fratrer og har med det funnet frem til 3 nye medlemmer i valgkomiteen:

Dette er:

Hilde Jellum Hansen

Naomi Campos Erichsen

Arnold Schytte Blix

Forslag til vedtak: Valgkomiteens nye medlemmer stemmes inn for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens nye medlemmer stemmes inn for 1 år

Med vennlig hilsen for styret

23.04.2026

Runar Bye

Styrets årsmelding 2025 for Svanegangen Sameie

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Runar Bye
Styremedlem, Daniel Hannisdal
Styremedlem, Hege Villars
Styremedlem, Hilde Hansen
Styremedlem, Knut Arve Berg
Varamedlem, Kjell Peder Klevan
Varamedlem, Vidar Dyve

Valgkomitè:

Kristin Kolstad, Brede Gundersen og Anders Bodeng har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnede kandidater til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter og behandlet og protokollert 81 saker. I tillegg til disse styremøtene er det avholdt 6 styremøter utenom portalen for å ivareta habilitetsspørsmål.

En stor del av styrets arbeid består av kontinuerlig dialog med seksjonseierne via styrets e-postadresse. Henvendelsene spenner fra praktiske bestillinger, som nye nøkler, til spørsmål knyttet til parkering og øvrige forhold i sameiet. En ikke ubetydelig andel av forespørslene gjelder informasjon som allerede er tilgjengelig i FDV-dokumentasjonen. Styret besvarer alle henvendelser fortløpende, noe som krever betydelig tidsbruk.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Svanegangen Sameie.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Fortsatt oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger
- Utbygger har enda ikke utbedret feil og mangler som ligger tilbake fra overtakelsesprotokollen
- Vaktmestertjeneste er innkjøpt for å ivareta HMS og andre lovpålagte oppgaver

- Vurdering av kjøp av parkeringseksjonen (se utfyllende kommentar under)

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- I løpet av de siste fem årene er det ikke utført særskilte vedlikeholdstiltak. Styret har imidlertid sørget for regelmessig oppfølging av alle løpende service- og vedlikeholdsavtaler for fellesarealer, herunder heis, låssystemer, ventilasjonsanlegg, stell av grøntarealer samt øvrige tekniske og felles installasjoner.
- Vedlikeholdsplanen vil bli oppdatert og fulgt opp mer nøye fra 2026 da vi har en vaktmestertjeneste til å hjelpe oss med dette.

Utover dette har styret mottatt noen klager på røyking fra egen balkong som har tatt en del tid å håndtere.

Videre er det forespørsel fra næringsdelen om sameiet har interesse av å kjøpe p-kjelleren. Det er satt i gang en gruppe på 3 seksjonseiere som i samarbeid med styret utarbeider opp- og nedsider rundt dette. Videre er det tatt kontakt med advokat for å få belyst hvilke regler som gjelder til avstemming. Saken er komplisert og det vises i så måte til utsendt informasjon pr mail om saken samt sakspapirer i denne innkallingen. Det er viktig at så mange som mulig sier sin mening om saken og det legges opp til anonym avstemming i årets årsmøte.

Kommunikasjon

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

Styret oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gå inn på min side i portalen for å oppdatere kontaktinfo. All info som styret sender ut kommer på mail og da er vi avhengig av å ha korrekt mailadresse lagret på hver enkelt.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side.

All kommunikasjon direkte med styret skal skje gjennom styrets mailadresse: styret@svanegangen.no

Arbeidsmiljø

Sameiet har 0 ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dette står som første punkt på agendaen i alle styremøter. Det er egne sjekklister i HMS-portalen for alle bygg og disse følges kontinuerlig opp. Fremover vil det bli enda bedre all den tid Aksen er hentet inn som utførende vaktmester.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Protector Forsikring. Forsikringen har kundenummer 3282849. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig, tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader

organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

Sameiet har for tiden ingen låneforpliktelser..

Budsjett:

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

For styret
03.02.2026
Runar Bye

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2026

Resultatregnskap Svanegangen Sameie - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 972 368	4 947 900	4 972 292	5 153 960
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	652 764	501 144	652 848	675 698
Andre inntekter	1	30 536	31 195	0	30 000
Sum inntekter		**5 655 668**	**5 480 239**	**5 625 140**	**5 859 658**
Kostnader					
Personalkostnader	2	284 719	342 300	262 430	399 350
Avskrivninger	3	51 468	51 468	0	51 468
Kommunale avgifter		658 442	617 726	685 000	710 000
Strøm og annen energi	4	388 000	438 716	550 000	550 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	928 104	587 890	1 235 000	1 235 000
Løpende driftskostnader	6	1 218 924	1 109 605	1 470 000	1 200 000
Administrativ konsulentbistand	7	242 834	253 279	292 700	403 186
Digitale tjenester		643 023	578 535	590 000	620 000
Forsikringer		374 365	389 199	500 000	560 000
Andre driftskostnader	8	55 411	30 933	30 000	30 000
Sum driftskostnader		**4 845 289**	**4 399 649**	**5 615 130**	**5 759 004**
Driftsresultat		**810 378**	**1 080 590**	**10 010**	**100 654**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		59 483	40 506	1 000	345
Andre finansinntekter		0	42 222	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**59 483**	**82 728**	**1 000**	**345**
Årets resultat		**869 861**	**1 163 318**	**11 010**	**100 999**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		215 109	503 318	0	0
Overført vedlikeholdsfond		654 752	660 000	0	0
Sum disponeringer		**869 861**	**1 163 318**	**0**	**0**

Balanse - Svanegangen Sameie - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	121 891	173 359
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	9	1 491 831	777 080
Sum anleggsmidler		**1 613 723**	**950 438**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 325	37 509
Andre fordringer		612 605	583 433
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 013 178	1 798 446
Sum omløpsmidler		**2 640 108**	**2 419 388**
SUM EIENDELER		**4 253 830**	**3 369 827**

Balanse - Svanegangen Sameie - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 256 964	1 041 854
Vedilkeholdsfond		2 091 831	1 437 080
Sum egenkapital	**10**	**3 348 795**	**2 478 934**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 479	14 009
Gjeld til forretningsfører		0	50
Leverandørgjeld		698 983	602 790
Skyldig off. myndigheter		295	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 093	79 870
Annen kortsiktig gjeld		193 185	194 174
Sum gjeld		**905 035**	**890 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 253 830**	**3 369 827**

Sted:_____, dato:_____

Runar Bye Styreleder	Daniel Hannisdal Styremedlem	Knut Arve Berg Styremedlem
Hege Villars Styremedlem	Hilde Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	2 909 712	3 015 132
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	665 280	589 248
3630 Internett / Bredbånd	590 832	536 976
3631 Innkrevd forsikring	771 552	771 552
3645 Innkrevde felleskostnader parkeringsseksjon	24 996	24 996
3646 Innbetaling til vedlikehold	9 996	9 996
3663 Administrasjon	652 764	501 144
3690 Utleie gjesteleilighet	30 536	31 195
Sum	**5 655 668**	**5 480 239**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5111 Lønn styremedlemmer	17 442	0
5150 Opptjente feriepenger	2 093	0
5330 Styrehonorar	300 000	230 000
5331 Regnskapsmessig avsetning påløpt styrehonorar	-70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	44 759	32 430
5401 Påløpt arbeidsgiveravgift for påløpt styrehonorar	-9 870	9 870
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	295	0
Sum	**284 719**	**342 300**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Anleggsmidler

	Vanningsanlegg	Møbler fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 338	108 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 338	108 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 647	55 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 691	52 200
Årets avskrivninger :	29 868	21 600
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	5

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Varmeanlegg	79 705	143 681
6340 Strøm	308 296	295 036
Sum	**388 000**	**438 716**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	106 573	30 211
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	802 197	546 484
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	-3 667	11 194
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	23 000	0
Sum	**928 104**	**587 890**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6360 Renhold	947 520	907 950
6395 Sommer og vintervedlikehold	179 281	190 615
6780 Andre driftsavtaler	92 124	11 040
Sum	**1 218 924**	**1 109 605**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	6 600	5 575
6710 Forretningsførerhonorar	235 326	223 692
6711 Honorar administrative tjenester	908	288
6725 Honorar for juridisk bistand	0	23 724
Sum	**242 834**	**253 279**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6400 Leie maskiner	29 773	0
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	570	5 164
6540 Inventar	6 200	848
6550 Driftsmateriale	274	3 011
6553 Lisenskostnader	4 735	3 825
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 546	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 113	1 448
7420 Gave og tilskudd	619	510
7710 Styremøter	2 577	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	0	5 318
7770 Bank og kortgebyrer	8 004	10 809
7790 Annen kostnad	-1	0
Sum	**55 411**	**30 933**

Note 9 - Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfond

	År 2025	År 2024
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	1 491 831	777 080
Sum	**1 491 831**	**777 080**

Det er opprettet en øremerket bankkonto som er knyttet til vedlikeholdsfondet. Denne bankkonto er balanseført som et finansielt anleggsmiddel og er ikke inkludert i boligselskapets disponible midler.

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	1 256 964	1 041 854
Vedlikeholdsfond	2 091 831	1 437 080
SUM EGENKAPITAL	**3 348 795**	**2 478 934**

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

Resultat og balanse med noter for Svanegangen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svanegangen Sameie

Styreleder	Runar Bye (sign.)	25.04.2026
Styremedlem	Hilde Hansen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Hege Villars (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Knut Arve Berg (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Daniel Hannisdal (sign.)	24.04.2026

Til årsmøte i
Svangegangen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Svanegangen Sameie´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 869 861. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 25.april 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Instruks for valgkomite i Svanegangen sameie

1. Sameiet skal ha en valgkomitebestående av tre medlemmer. Valgkomiteen bør så langt det er mulig utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal velges av årsmøtet.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etterårsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styre.
4. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomiteen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøte der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomiteens leder sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
8. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag til kandidater til de tillitsverv i Svanegangen sameie som er på valg, både i styret, styrets varamedlemmer og valgkomiteen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomiteen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidatene etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomitemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomiteens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomiteens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinært årsmøte, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøtet.
13. Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på årsmøtet.
14. Årsmøtet kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen
15. Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.

Parkeringskjelleren i Svanegangen

En orientering

Om styrets arbeid

- Styret har ingen personlig interesse i denne saken. Styremedlem Hege Villars, ansatt i Union Eiendom, har ikke vært deltakende i prosessen fra styrets side
- Styrets jobb er å undersøke fakta rundt saken og frembringe mest nøyaktige opplysninger til seksjonseiere som så kan stemme på dette
- I dette arbeidet har det blant annet
    - Blitt holdt flere styremøter
    - Holdt møte med advokatfirma Svensson Nøkleby
    - Holdt befaring med representanter fra Union og Vedal
    - Satt ned en egen arbeidsgruppe i sameiet angående det økonomiske, som har innhentet lånetilbud fra bank og sett over regnskapet fra Union
    - Med mer
- Beslutning om ev. kjøp av parkeringskjeller må vedtas på årsmøte og krever **minimum ⅔ flertall**

Om parkeringskjelleren

- Svanegangen sameie består av 134 seksjoner, hvorav én er nevnte parkeringskjeller
  - Utgjør en betydelig størrelsesbrøk
  - Også denne betaler felleskostnader, litt i overkant av 2000 kr måneden
- Seksjonen eies per i dag av Svanegangen Utvikling
- Seksjonen inneholder følgende:
  - Parkeringsplasser hvor visse seksjoner har **tinglyst rettighet til bruk (51 stk)**
  - Parkeringsplasser hvor visse andre seksjoner har **tinglyst rettighet til leie (53 stk** hvorav 47 plasser pt er utleid)
  - Øvrige parkeringsplasser til utleie
  - Teknisk utstyr (elbilladere, liftsystem til utleieplasser osv)
  - Vannpumper
- Ved salg av seksjonen medfølger alt fastmontert inventar (heisanlegg, pumper mm)

Litt om det økonomiske

Utgifter:

- Drift og løpende vedlikehold (anslått til ca 200 000 pr år)
- Rentekostnader, felleskostnader, administrasjon

Inntekter:

- Leieinntekter fra utleide parkeringsplasser
- Felleskostnader fra seksjonseiere med parkeringsplass

Usikkerhetsmomenter:

- Rentesvingninger
- Usikkerhet rundt utviklingen i leieinntekter (pr i dag er 48 av 57 plasser utleid)
- Økning i vedlikeholdskostnader over tid
- Endelig kjøpssum av parkeringskjelleren

Litt om det økonomiske

Svanegangen Sameie:

- Sameiet har en sunn økonomi og har levert et lite overskudd hvert år siden innflytting 2022. Overskuddet er disponert i hovedsak til vedlikeholdsfond (lovpålagt)

- Sameiet har pr i dag ikke opparbeidet nok egenkapital til å kunne kjøpe parkeringskjelleren. Et evnt kjøp av parkeringsseksjonen må lånefinansieres 100%. Sameiet vil kunne dekke evnt omkostninger ved kjøp (etablering av lånet, advokatkostnader selv.

- Evnt fremtidige kostnadsøkninger må dekkes gjennom økte felleskostnader

- Økt belåning og høyere felleskostnader kan ha betydning for markedsverdien av den enkelte seksjon

- Gjelden i sameiet fordeles i henhold til sameiebrøk

Utligning av kostnader drift- og vedlikehold

Eieren av Garasjeanlegget besørger drift, vedlikehold og øvrig forvaltning av Garasjeanlegget. Alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og forvaltning av Garasjeanlegget er felleskostnader som bruksrettshaver skal dekke sin forholdsmessige del av. Felleskostnader som utelukkende knytter seg til drift/vedlikehold av parkeringsplassene av det semi-automatiske parkeringsanlegget skal så langt som mulig kun belastes disse. Tilsvarende skal felleskostnader som utelukkende knytter seg til drift/vedlikehold av de ordinære parkeringsplassene så langt som mulig kun belastes disse.

Felleskostnadene dekkes det enkelte kostnadsår ved at bruksrettshaver forskuddsvis innbetaler et akontobeløp for sin andel av forventede felleskostnader det enkelte kostnadsår. Akontobeløpet utfaktureres fra eier av Garasjeanlegget med forfall den 15. januar hvert år. Avregning foretas normalt innen [30. april] påfølgende år. Om Eier av Garasjeanlegget eller dets drifter/forretningsfører finner det hensiktsmessig kan det i stedet foretas årlig fakturering etterskuddsvis uten bruk akonto.

“Litt” om det juridiske

- Fordi seksjonen er en del av sameiet, blir eierstruktur noe innviklet
- Felleskostnader dekkes av sameiebrøk, med visse unntak for næringsseksjoner

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

(3) Særskilt fordeling av felleskostnader:

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

3

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

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

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

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

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

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

Side 24 av 30

Litt om årsmøtet og nødvendige stemmer/flertallskrav

§ 49. ***Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet***

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. ***Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak***

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

§ 40. *Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern*

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

§ 29. ***Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter***

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Oppsummert juridisk

- ⅔ stemmer, men
  - Dersom lånet gjør at noen seksjoner får lånebrøk på >0.5 G må disse også si seg uttrykkelig enige
  - Dersom vi må endre vedtektene for å kunne endre felleskostnadsfordelingen, må berørte seksjonseiere være enig
- Det er neppe et alternativ å lage et separat AS for å drifte dette, da dette ikke er i Svanegangen Sameiet sitt mandat

Øvrige betraktninger

- Vi mangler fullstendig FDV/dokumentasjon på seksjonen fra utbygger
  - Det har vært flere vannlekkasjer der allerede, uten at man har avdekket og utbedret åpenbar feilkilde
- Dersom utbygger heller selger seksjonen til noen andre, kan de blant annet
  - Øke utleieprisene
    - Men allerede nå er det flere ledige plasser, så tilbud/etterspørsel tilsier ikke store muligheter for dette p.t.
  - Endre på utformingen
  - Neglisjere vedlikehold
- Filadelfiakirken har bruksrett på innkjørselen til parkeringshuset

Oppsummering fordeler/ulemper

- Fordeler
  - Unngå risikoen en ekstern kjøper innebærer
  - Mulige inntekter til sameiet
- Ulemper
  - Vedtektsendringer
  - Økonomisk risiko, inkludert mulig verditap på leiligheter
  - Flere administrative oppgaver for styret – økte kostnader

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at sameiet gir styret fullmakt til å:

1. Innlede konkrete forhandlinger med Svanegangen Utvikling
2. Engasjere et advokatfirma for å utarbeide en juridisk plan knyttet til saken
3. Dersom forslaget oppnår minst 2/3 flertall, gis styret mandat til å fatte nødvendige beslutninger innenfor denne rammen (låneopptak etc)

Ved mindre enn 2/3 flertall på årsmøtet, vurderer styret det som lite hensiktsmessig å gå videre med denne prosessen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Svanegangen Sameie torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Elvescenen, Filadelfia.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 49

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 13

Totalt antall seksjoner representert på møtet:62

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styrets leder som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Runar Bye

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår styrets leder som protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Runar Bye

1.4 Valg av tellekorps

I forbindelse med avstemming, trenger vi 2 personer til å telle stemmer.

Vedtak:
Valgt ble:

Leif W. Karlsen

Heidi Nordheim

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkalling godkjent

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Styret foreslår Heidi Nordheim

Vedtak:
Valgt ble:

Heidi Nordheim

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 869 861,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen. 600 000,- føres til vedlikeholdskonto

Årsregnskapet godkjennes

4. Honorar til styret

Vedtak:
Honorar godkjennes

5. Saker til behandling

5.1 Instruks til valgkomite

Det er utarbeidet en instruks for valgkomite

Vedtak:
Instruks vedtas

5.2 P-kjeller

Sameiet har fått tilbud om å kjøpe p-kjelleren med seksjonsnummer 134.

Det er lagt ned en betydelig jobb med å innhente faktaopplysninger fra selger, innhente indikativt tilbud på lån for kjøp og ikke minst, utarbeidelse av fordeler og ulemper ved å eie en slik seksjon.

Styret har også rådført seg med advokater om hvilket lovverk som er gjeldende ved en slik avstemming. Det er flere lovverk som mulig kommer til anvendelse og saken er dermed komplisert. Følgende §§ kan komme til anvendelse i eierseksjonsloven:

§49 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte.

§50 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

§40 - Mindretallsvern

§29 - fordeling av felleskostnader

Saken har vekket følelser i sameiet og for å sørge for at alle parter blir hørt, vil det legges opp til anonym avstemming på denne saken i årets årsmøte.

Vedtak:
Årsmøte foreslår at sameiet gir styret fullmakt til å:

1.Innlede konkrete forhandlinger med Svanegangen Utvikling AS
2.Engasjere et advokatfirma for å utarbeide en juridisk plan knyttet til saken
3.Dersom forslaget oppnår flertall, fremme sak etter at det er brakt klarhet i det finansielle og det juridiske. Saken behandles på ekstraordinært årsmøte.

Stemmer for: 55

Stemmer mot: 7

Stemmer blank:

6. Valg

6.1 Styreleder

Er ikke på valg

Vedtak:
Er ikke på valg

6.2 Styremedlemmer

Beate Folmo

Bedriftsøkonom BI, Coaching og relasjonsledelse Høyskolen i Akershus, Arbeidsrett Høyskolen i Buskerud

Vedtak:
Beate Folmo velges inn

6.3 Styremedlemmer

Ingrid Emilie Myhrvold

Master i eiendomsutvikling NMBU, Bachelor i økonomi og administrasjon BI, Studiespesialisering Drammen videregående

Vedtak:

Ingrid Emilie velges inn

6.4 Varamedlemmer

Vidar Dyve og Kjell Klevan stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Vidar og Kjell velges inn

6.5 Valgkomité

Valgkomiteen fratrer og har med det funnet frem til 3 nye medlemmer i valgkomiteen:

Dette er:

Hilde Jellum Hansen

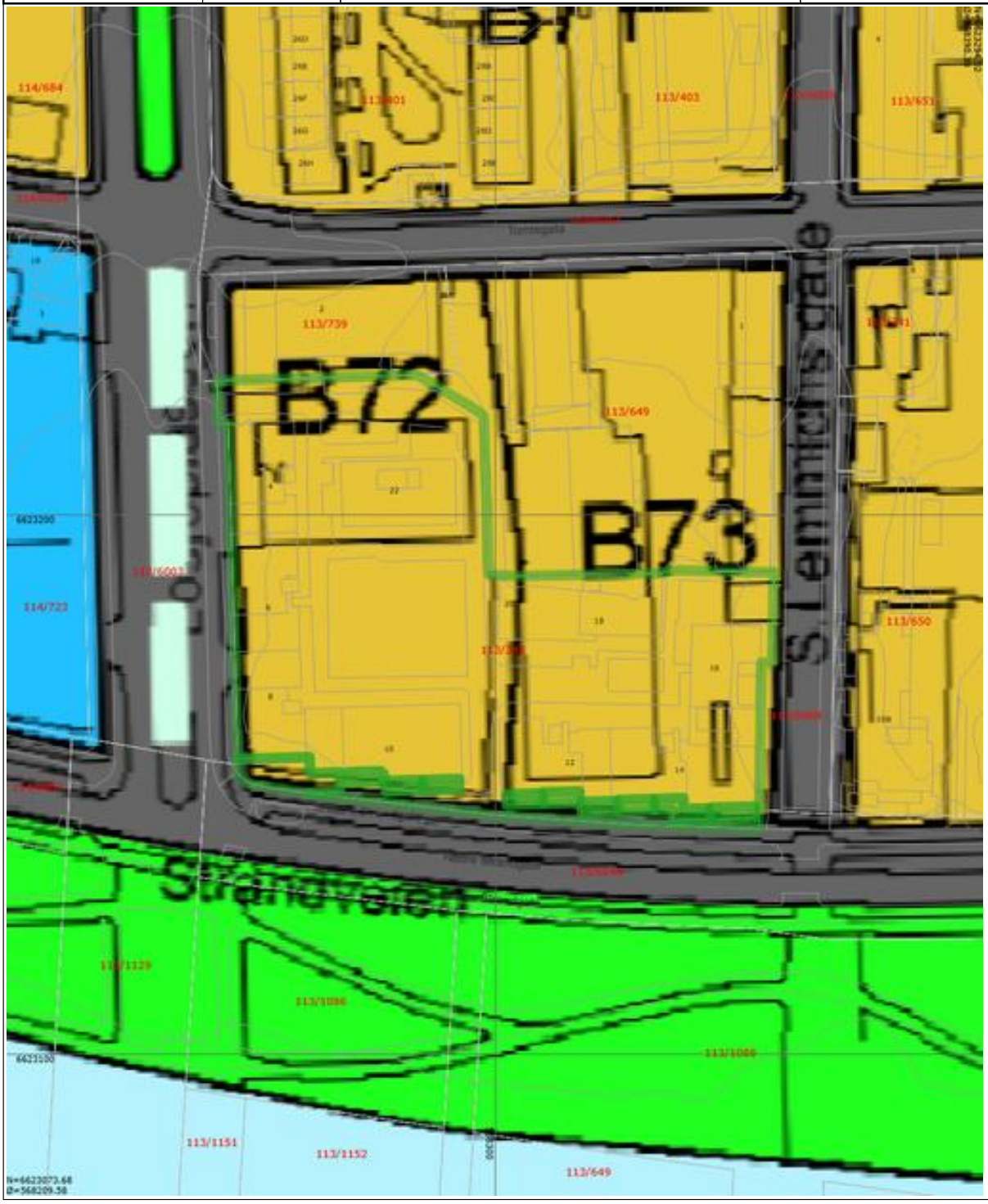
Naomi Campos Erichsen

Arnold Schytte Blix

Vedtak:

Valgkomiteen velges inn

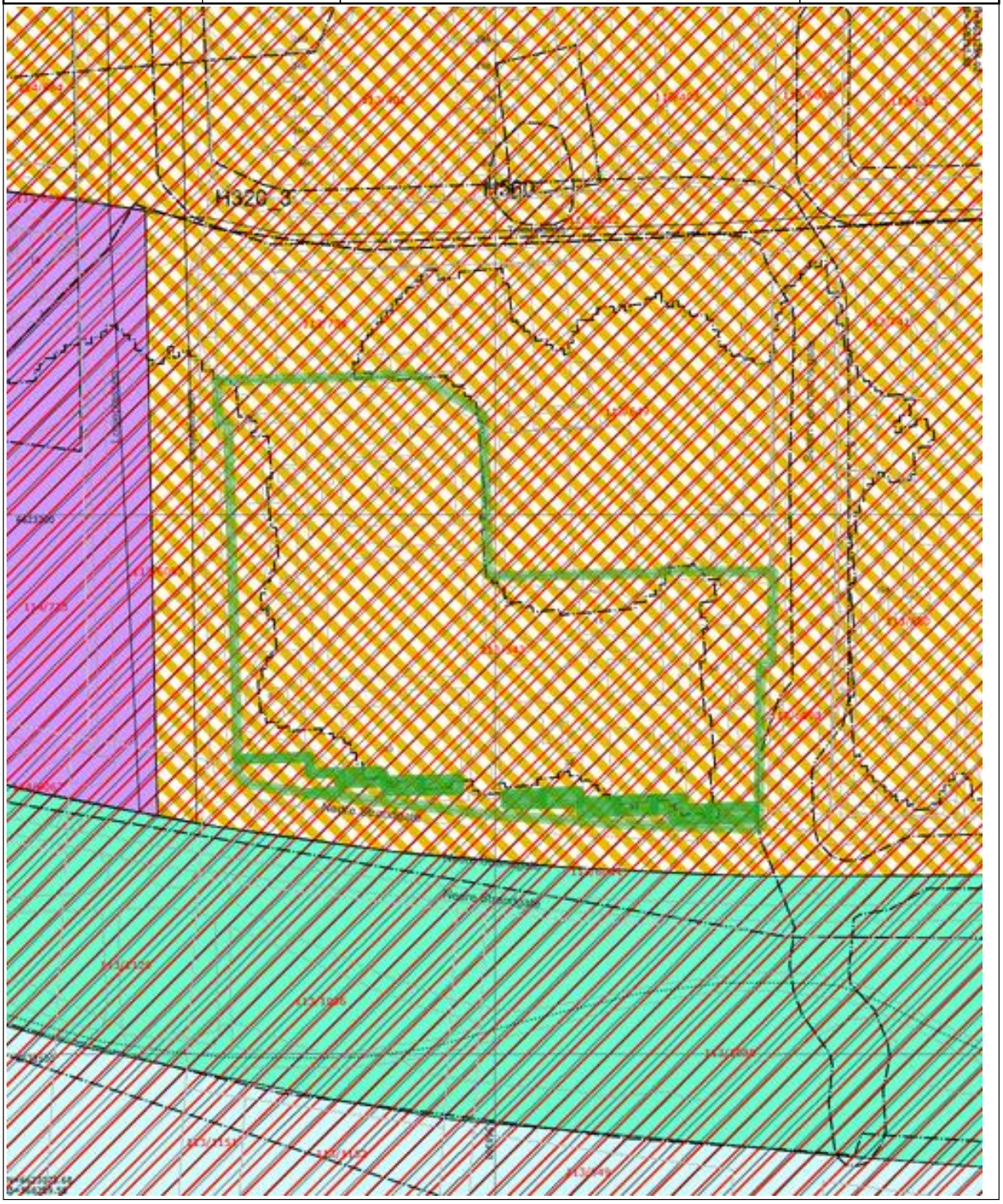
Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Losjeplassen 4 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
KommunedelplanRaster		

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse:	Losjeplassen 4 3015 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Losjeplassen 4 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpAngittHensynGrense	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	Avkjørsel	Eiendomsgrense som skal oppheves
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Kjøreveg	Park	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Vann- og avløpsanlegg	Bolig/Forretning/Kontor	Bestemmelsesområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Frisikt	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse, blokker	Uteoppholdsarealer	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg
Kjøreveg	Fortau	Torg
Gatetun	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Park	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**343**	**0**	**1**	Losjeplassen 4, 3015 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7695.19m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Andre sikringssoner	55.58m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Annen veggrunn - grøntareal	0.05m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2027.31m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Flomfare	1442.44m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Fortau	0.18m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Frisikt	13.52m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Gang-/sykkelveg	280.53m^2

3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Gatetun	72.75m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1545.23m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	155.21m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Torg	38.25m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Uteoppholdsareal	1897.3m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	5488.74m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060252-5	BRAGERNESLØPET FRA HOLMENBRUA TIL NYGATA, OG HOLMEN-NOKKEN. (24.6.1997)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

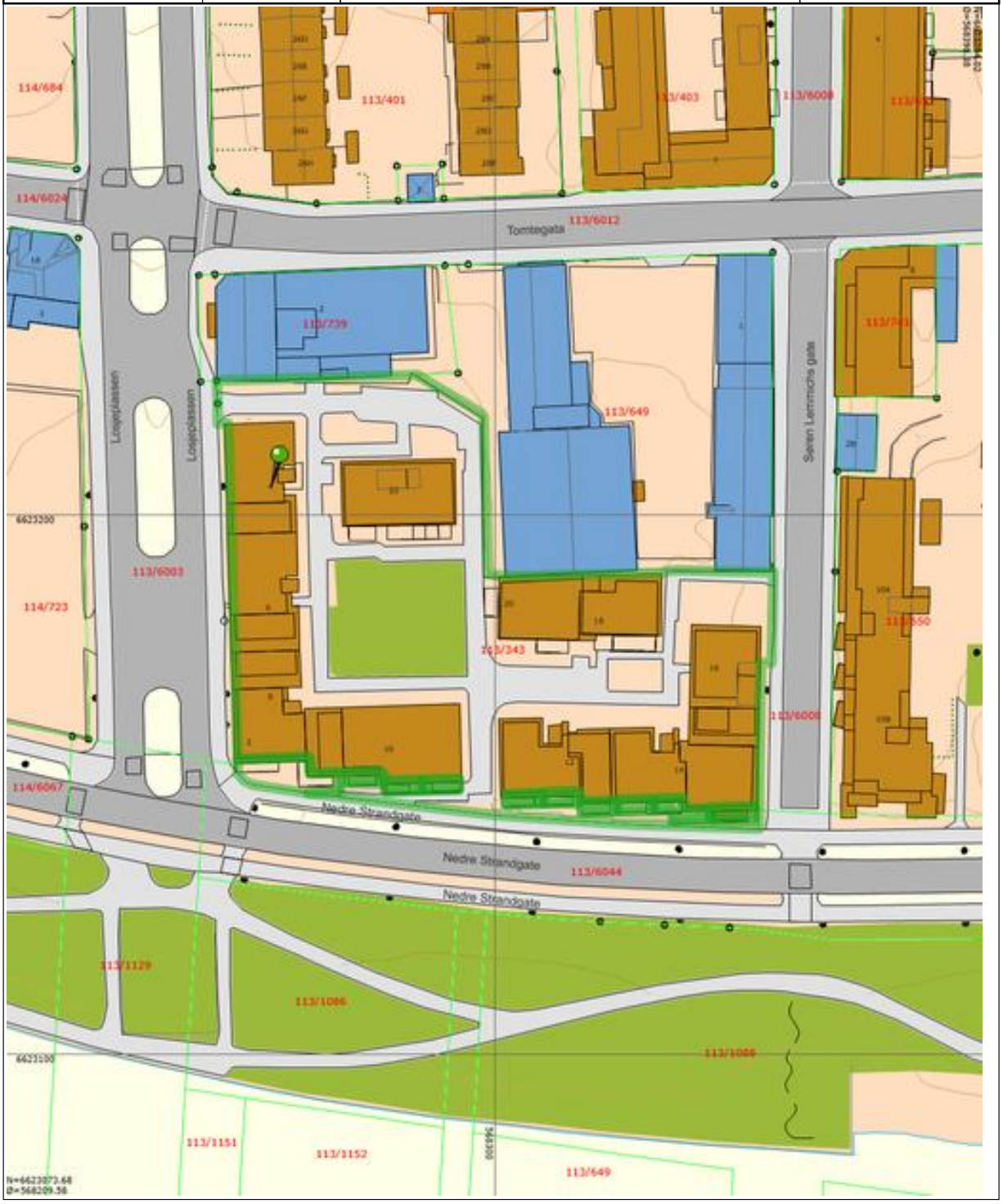
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Losjeplassen 4 3015 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Flaggstang	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elvekant
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Park
Bebygd område	Annet	

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

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

Losjeplassen 2–22, Ferdigattest

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

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

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

Vedtak

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

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

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

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

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Utomhusplan	datert	11.01.2023

Virksomhet

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

Opplysninger om søknaden

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

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

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 1) 23.04.2020 for deler av tiltaket – riving av hele bygg, og deler av bygg i sak med saksnummer BYGG-20/02038-6.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 2) 11.08.2020 for deler av tiltaket som gjelder gravearbeider og spunting av byggegrop i sak med saksnummer BYGG-20/02038-12.

- Det ble mottatt erklæring om ansvarsrett for utførende kalkcementpæler sammen med gjennomføringsplan versjon 4, datert 11.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-16.

- Det ble mottatt melding om endring av ansvarsrett for PRO Geoteknisk prosjektering sammen med gjennomføringsplan versjon 5, datert 17.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-17. *«Erklæring om ansvarsrett signert av Multiconsult 26/06-2019 opphører. Ansvarsområdet overtas av Terraplan AS»*

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 14.09.2020 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-22.Følgende endringer ble godkjent i endringstillatelsen:
    - Plassering av adkomst til felles takterrasser på bygg C
    - Ny takterrasse på øverste plan for bygg C
    - Utførelse av rømningstrapp for bygg C
    - Nye og endrede balkonger for bygg B
    - Mindre fasadeendringer på bygg A
    - Mindre fasadeendringer på bygg D

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 3) 20.10.2020 for deler av tiltaket som gjelder betongarbeider kjeller og tekniske føringer i sak med saksnummer BYGG-20/02038-29.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 4) 14.12.2020 for deler av tiltaket som gjelder råbygg og badekabiner i sak med saksnummer BYGG-20/02038-35.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 5) 07.04.2021 for deler av tiltaket som gjelder tett bygg, innvendig tømrer- og tekniske arbeider, taktekking, murarbeid, og løfteinnretninger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-39.

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 02.07.2021 for fasade nord og planløsning på bygg C, utvendig rømningstrapp utgår og arealet innlemmes i bygningskroppen i sak med saksnummer BYGG-20/02038-46.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 6) 13.07.2021 for deler av tiltaket som gjelder utvendige trapper, og fasader i sak med saksnummer BYGG-20/02038-52.

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

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

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

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

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

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

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Noemi Martinelli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



F03	Fasadeendringer ifm. plantegning og balkonger	31.08.2020	MGC	BSH
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt
Svanegangen
Adresse
Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen
Gnr/Bnr:
113/343, 113/649

Tiltakshaver
Svanegangen Utvikling AS
P.boks 2295, Strømsø,
3003 Drammen

Arkitekt
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C, 8356 BODØ
Tel: 22 99 97 70, www.lof.no

Tegningsstatus	Dato	Prosjektnr.	DAK filnavn	Tegnet	Kontr.	Ans.	Tittel	Mål v/A3:	Tegningnr.	Rev.
Søknad om endring	26.06.19	2145	Detaljprosjekt Svanegangen	MGC	BSH	SO	Bygg A - Plan 01	1:200	E-03	F03

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
922 965 722
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 700224 Tinglyst: 28.06.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

OM LEIERETT TIL PARKERINGSPLASS

Nåværende og enhver fremtidig eier og hjemmelshaver til eiendom gnr. 113 bnr. 343 snr. 134 i Drammen kommune (**Garasjeanlegget**) gir med dette eiendommene som angitt i vedlegg 1 hver seg rett til leie av 1 – én – parkeringsplass i Garasjeanlegget mot løpende vederlag/leie og på slike vilkår som til enhver tid gjelder for utleie av parkeringsplasser i Garasjeanlegget (**Leieretten**).

Rettighetshaver som ønsker å benytte seg av Leieretten inngår særskilt leieavtale med eier/drifter av Garasjeanlegget.

Leieretten er uløselig knyttet til eiendommen som innehar rettigheten og følger med ved enhver overdragelse av denne (omsetningsbegrensning).

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på gnr. 113 bnr. 343 snr. 134 i Drammen kommune.

***

Drammen, den 24/6 - 22

for **Svanegangen Utvikling AS**
eier/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 343 snr. 134, Drammen

Trond Åsheim
styrets leder

Morten Gregertsen
styremedlem

Rett kopi / Certified copy
Martin H. Fulford
Advokat

1 (2)

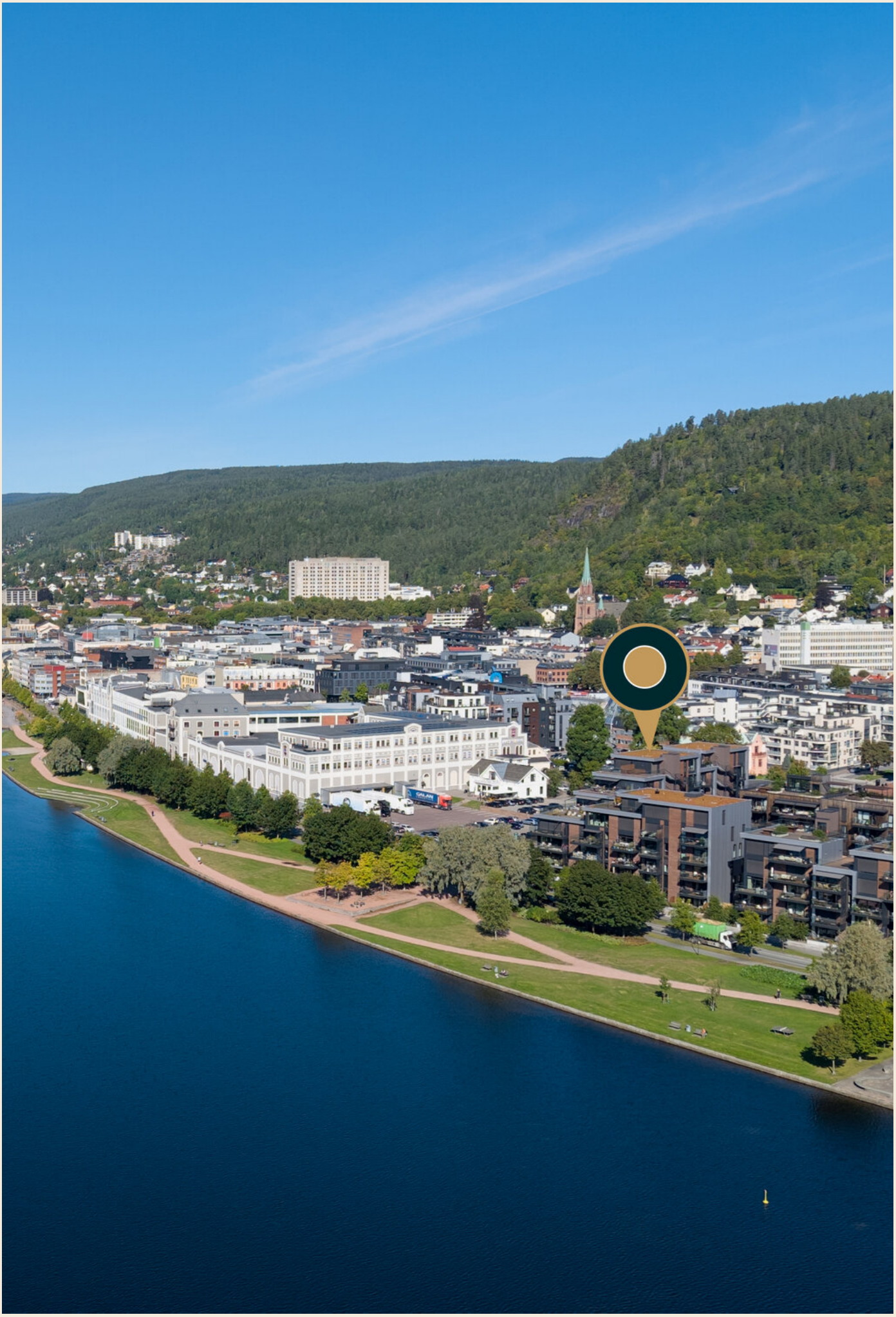
VEDLEGG 1

Leierett til parkeringsplass – gnr. 113 bnr. 343 snr. 134 (**Garasjeanlegget**):

1. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 1** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	2. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 3** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	3. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 10** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
4. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 12** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	5. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 13** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	6. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 16** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
7. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 18** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	8. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 19** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	9. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 21** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
10. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 24** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	11. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 26** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	12. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 27** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
13. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 36** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	14. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 38** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	15. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 39** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
16. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 45** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	17. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 46** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	18. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 52** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
19. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 57** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	20. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 64** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	21. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 67** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
22. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 68** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	23. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 70** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	24. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 71** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
25. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 75** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	26. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 76** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	27. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 79** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
28. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 81** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	29. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 82** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	30. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 83** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
31. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 86** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	32. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 88** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	33. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 90** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
34. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 91** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	35. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 93** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	36. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 96** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
37. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 97** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	38. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 98** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	39. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 100** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
40. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 107** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	41. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 108** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	42. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 109** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
43. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 110** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	44. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 111** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	45. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 113** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
46. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 117** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	47. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 118** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	48. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 122** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
49. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 123** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	50. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 125** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	51. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 126** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.
52. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 128** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	53. **knr. 3005 gnr. 113 bnr. 343 snr. 130** leierett til 1 parkeringsplass i Garasjeanlegget.	

Rett kopi / Certified copy
Martin H. Fulford
Advokat

2 (2)

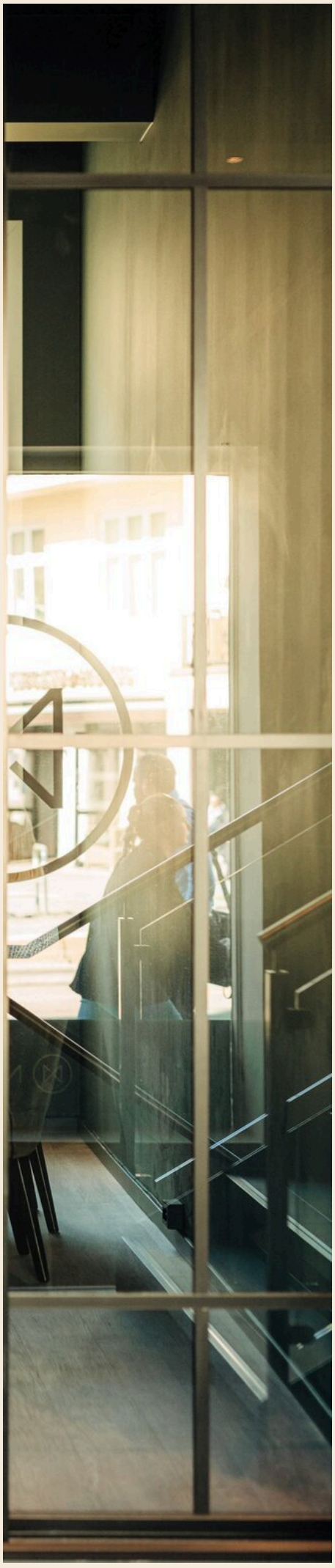


Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0295/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Losjeplassen 4 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 343, snr 1 (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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405