NORDVIK

Nedre Storgate 61B

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Nedre Storgate 61B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
121	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 3-roms leilighet fra 2018 - Vestvendt og solrik balkong - Vannbåren varme - Heis - Garasje m/elbil-lader

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 630,-**
Totalpris	**5 997 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 764,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nedre Storgate 61B!

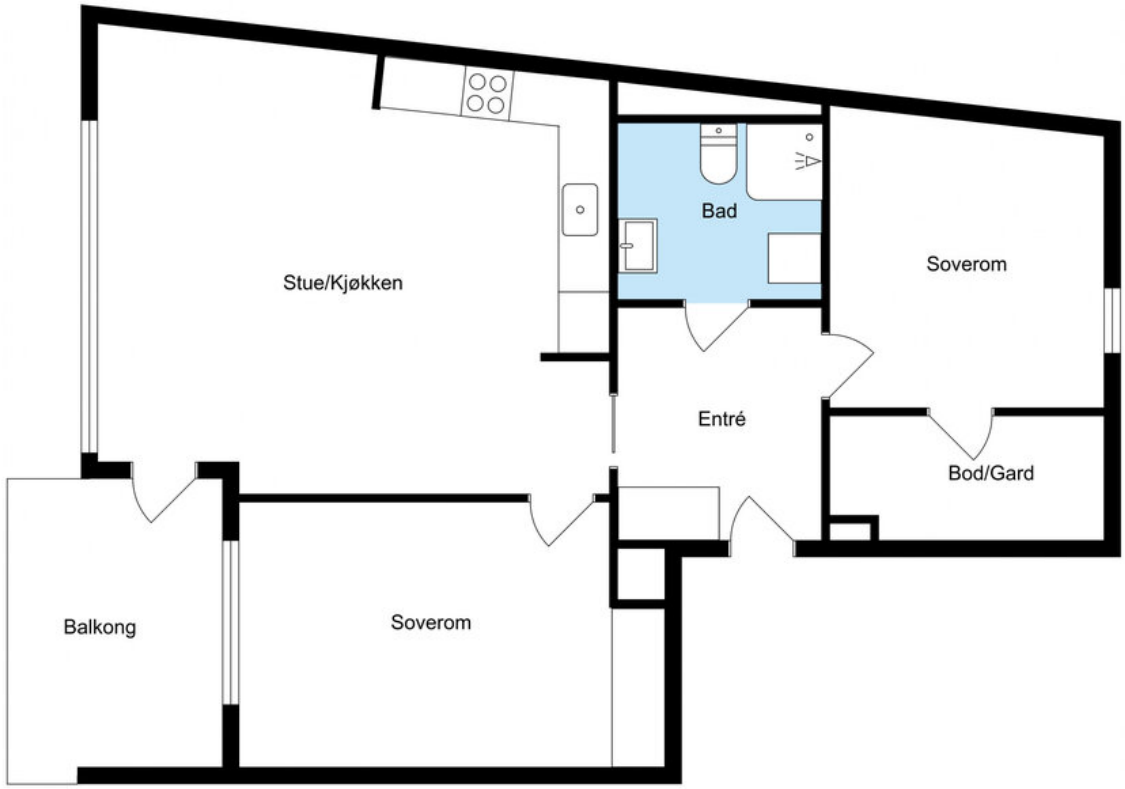
Dette er en delikat 3-roms leilighet i prisvinnende prosjekt fra 2018. Leiligheten holder en god standard, og er beliggende i attraktive Ankers Hage sentralt på Bragernes.

Leilighetens høydepunkter:
Heis
God takhøyde
2 soverom og garderoberom
Flislagt hall med skyvedørsgarderobe
Parkettgulv, listefrie løsninger og vannbåren gulvvarme
Akonto varme inkludert i fellesutgifter
Vestvendt balkong med gode solforhold
Parkering i garasje med elbil-lader
Praktisk bod i kjeller og felles sykkelparkering

Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet med nærhet til sentrum, togstasjon og det nye sykehuset. Her bor du med gangavstand til "alt" du måtte trenge i hverdagen, samt enkel tilknytning til marka og elva med flotte turmuligheter.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme








intra
















meraki
meraki
GRUNDIG





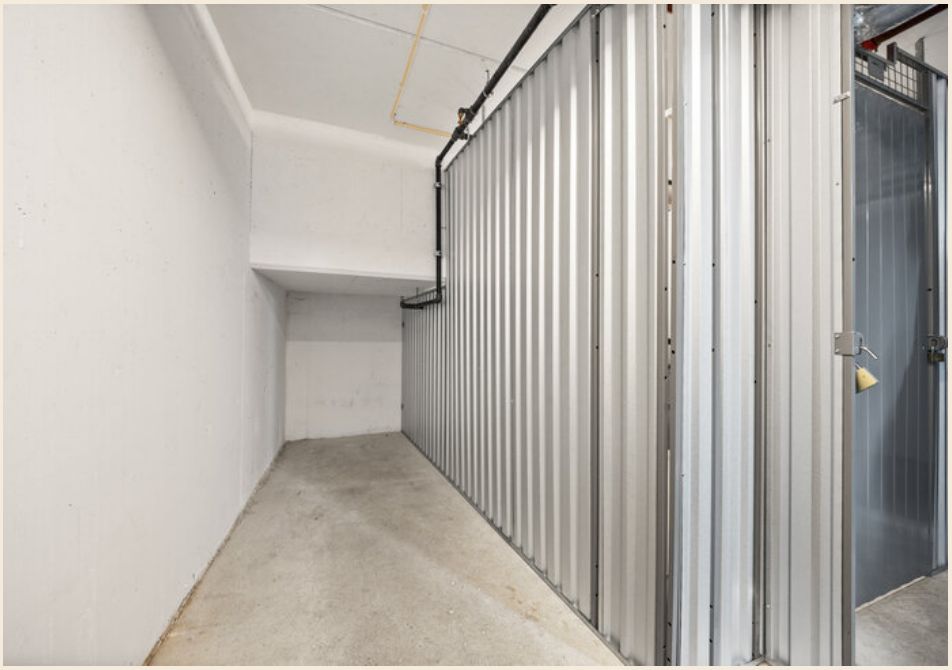






Medfølger parkering i garasje m/elbil-lader





Praktisk bod i kjeller medfølger

Felles sykkelparkering







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0126/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Storgate 61B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 123, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 123, snr 32 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Rikesh Mistry
Sarika Saggar Mistry

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 630,- (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
2018

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjelleranlegg
Total BRA: 4 kvm.

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

Adkomst til balkong fra stue på ca. 7 kvm.
Medfølger bod i felles kjeller på ca. 4 kvm.
Medfølger parkering i felles garasjekjeller m/elbil-lader.

Standard
Entré/hall: Delikat og innbydende entré med lekre fliser på gulv og behagelig gulvvarme. Her har du også god plass for oppbevaring i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken: Leiligheten har et pent og moderne kjøkken fra Sigdal. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i kompositttstein. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Naturlig plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Stue: Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Oppholdsrommet har store, listefrie vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Det er lekre overflater med parkett på gulv, vannbåren varme og slette, malte vegger. Fra stuen er det adkomst til en flott, overbygd balkong på ca. 7 kvm som vender inn mot bakgård.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er praktisk skyvedørsgarderobe med plass for oppbevaring. Soverom 2 er også av god størrelse med plass for seng, skrivebord og annet møblement. Praktisk med direkte adkomst til bod/garderoberom med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Bad: Lekkert bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje og toalett. Praktisk med plass for vaskemaskin og tilhørende skap.

Parkering
Medfølger 1 stk parkering i garasje. Det er montert elbil-lader som er tilknyttet Aneo Mobility med en kostnad på kr. 99,- for ladeabonnement, 1,50 kr/kWh og en felleskostnad for strøm og nettleie på kr. 45,- per mnd.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Oppgradert skyvedørsgarderobe med innmat (utført av Skapnett)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet har årlig kontroll og rens av ventilasjonssystem aktuelt firma (Vis luftteknikk as)

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Etasjeskille : Betong
- Kledning / Fasade : Kledningsplater

Plassering av tekniske installasjoner :
- Sikringsskap : I teknisk bod
- Varmtvannstank : Felles-anlegg - fjernvarme
- Fordelerskap - rør : I entre og teknisk bod
- Ventilasjonsanlegg : I teknisk bod

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Vaskemaskin og kjøleskap i bod (kan kjøpes etter avtale med selger)

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Vannbåren gulvvarme øvrige rom - fjernvarmeanlegg

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 764,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader felles kr. 3 204,- (felles bygningsforsikring, renovasjon, vedlikehold fellesarealer, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsfører mm.)
Felleskostnader nytt bygg AB kr. 526,-
Fiberaksess kr. 53,-
Akonto varme kr. 775,-
Administrasjonskostnad målere kr. 41,-
Garasje kr. 165,-

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

Kommunale avgifter
Kr 11 990,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 498,-
Avløp kr. 7 492,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 246 404,-
Som sekundærbolig: kr 4 985 616,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox via VikenFiber

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ankers Hage, orgnr. 921398018

Om sameiet
Sameiet Ankers Hage ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 921398018.
Sameiet Ankers Hage består av 22 boliger og 18 næringslokaler (parkeringsplasser).

Seksjonene 1-19 ligger i nyoppført bygg (A og B) og seksjonene 20-22 ligger i restaurert sidebygning (C). Seksjonseierne i bygg C har rett til å benytte fellesareal på loft til lagring av private eiendeler. Seksjonseierne er alene ansvarlig for bruk og oppfølging av dette arealet.

Hva skjer i sameiet:
- Løpende vedlikehold
- Fasadevask utføres før sommeren

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet for leiligheten, dog er det forkjøpsrett for sameierne på kjøp av parkeringsplass når parkeringsplassen omsettes fritt uten at den følger leiligheten.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 18 224,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 31 678,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig kostnader som ble

ført i fjor, men som ble gjennomført i år.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et årsresultat på kr. 0,-

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

I følge styreleder er økonomien i sameiet stabil.
Det er ingen planlagte prosjekter/større vedlikehold som vil medføre noe kostnadsøkninger per dags dato.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:
· Dyr skal ikke være til sjenanse for andre
· Det er båndtvang på fellesområdet
· Fellesområdet skal ikke benyttes som «luftegård», og det skal ikke etterlates ekskrementer på sameiets område.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2103775

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 439 kvm (Eiertomt)
Sameiet har flotte uteområder opparbeidet med lekeplasser for de små. I tillegg er det etablert pergola med sittebenker i fellesområdene. Ved adkomst til bakgård er det opparbeidet sykkelstativer. Videre adkomst til felles garasjekjeller.

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

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget fin beliggenhet sentralt på Bragernes i Drammen. God tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport.
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger.
Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år, noe som gir et attraktivt inntrykk av boligens adkomst.

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

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

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av lavblokker, leiligheter og næringslokaler

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger, samt noe pendlerparkering. Fra leiligheten bruker man ca. 10-13 minutter gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo S på ca 35 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca. 60 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene, samt til Lier.

Skoler og barnehager
Det er en rekke barnehager i Drammen kommune. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage. Bragernes Strand Barnehage er en liten sentrumsbarnehage med ca. 40 barn i alderen 1-6 år. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca. 10-15 minutters gange fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Marienlyst ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca. 22 minutters gange fra boligen. Ulike videregående skoler i Drammen/Lier. For mer informasjon se drammen.kommune.no. Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.04.2019.

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 planløsning.

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

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

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Nedre Storgate 61, 61B og Engene 74 (20.09.2016) med reguleringsformål til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse, frisikt og ras- og skredfare.

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

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

3301/113/123/11:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1509101 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Avtale om strømforsyning til drenspumpe i vannkum.
Bestemmels om vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2018 - Dokumentnr: 1133972 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/1888

30.10.2018 - Dokumentnr: 1478923 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/1865
Endring av sameiebrøk

01.01.2020 - Dokumentnr: 955299 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:113 Bnr:123 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 752261 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:123 Snr:11

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Sameiets eiendom ligger i område som i Drammen kommune sin lokale verneliste er registrert med Kulturmiljø - Høy verneverdi.
For mer informasjon ta kontakt med Drammen kommune eller megler.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes ikke for privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 600,-

Samlet skal selger betale kr. 140 162,- 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 6. mai 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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).

Nedre Storgate 61B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	**14 min**
316 elever, 17 klasser	1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**22 min**
595 elever, 46 klasser	1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**23 min**
316 elever, 24 klasser	1.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	**8 min**
75 elever, 8 klasser	3.3 km
Drammen videregående skole	**20 min**
1250 elever, 51 klasser	1.7 km
St. Hallvard videregående skol...	**6 min**
750 elever, 26 klasser	3 km

Offentlig transport

Brandtenborggata	**2 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Brakerøya stasjon	**11 min**
Linje L1, RE11, R12, R13	1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 7 min**

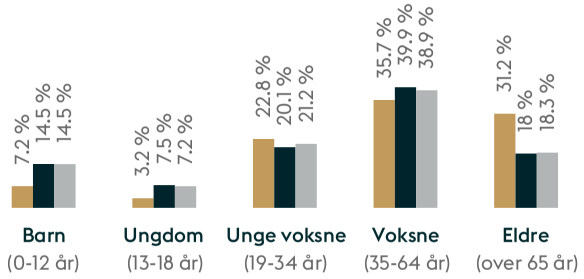
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	**5 min**
40 barn	0.4 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	**10 min**
28 barn	0.7 km
Løkkebergene Vels barnehage (0...	**14 min**
41 barn	1 km

Dagligvare

Meny Brakerøya	**4 min**
Kiwi Brakerøya	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

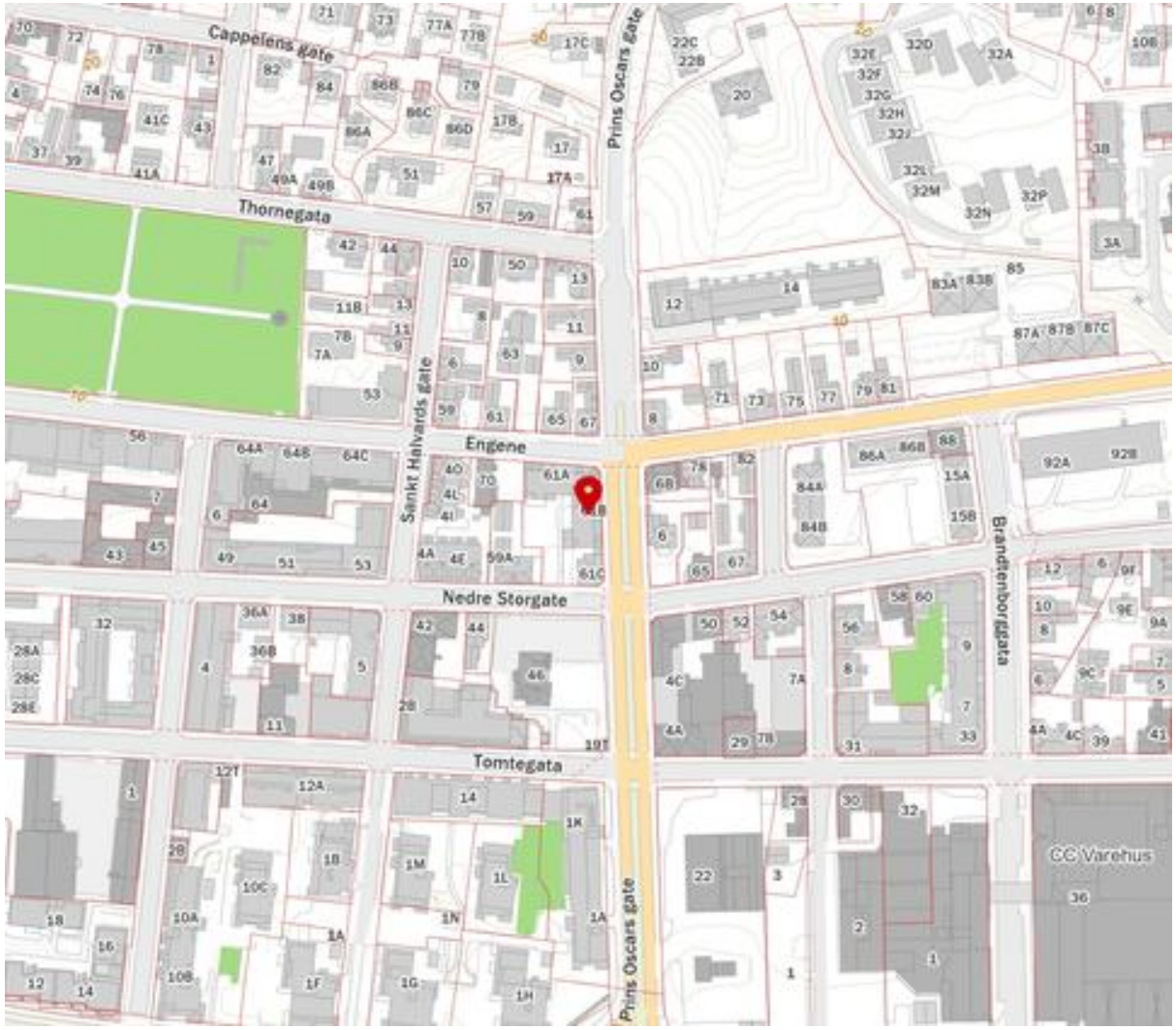
Sport

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

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Nedre Storgate 61 B
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2018
BRA:	74 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Supertakst

GNR: 113 BNR: 123 SNR: 11

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Nedre Storgate 61 B
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42669

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2026

Rapportdato
4.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rikesh Mistry** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Sarika Saggar Mistry** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2023

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

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

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

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

Generelt om begrensninger :

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

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nedre Storgate 61 B, 3015 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**123**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**2018** - Gjeldende TEK 17						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

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

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller,

felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligkompleks : 4
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod i kjeller
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Tilgang til felles oppstillingsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Ja, 1 stk

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Kledningsplater

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I teknisk bod
Varmtvannstank : Felles-anlegg - fjernvarme
Fordelerskap - rør : I entre og teknisk bod
Ventilasjonsanlegg : I teknisk bod

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

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

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**74**	**70** Romfordeling: Entre. Stue/kjøkken, 2 x soverom, bad og teknisk bod	**4** Romfordeling: Bod i kjelleranlegg	**0**	**7**
Totalt m²	**74**	**70**	**4**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

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

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass Slette innvendige dører	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.3 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Funkjsonstest ventilator

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 102
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Sigdal 2018
Fronter : Slette
Benkeplate : Kompositttstein
Kum : Singel kum, plamlimt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : Integrert (med fryserdel)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til boligens interne ventilasjonsanlegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Varslings- og sprinkleranlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 30.04.2019	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverk på balkong er målt til : 1,06m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen er tilknyttet felles varslings-og sprinkleranlegg og derfor ikke funksjonstestet under befaring.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.6 Vannledninger



Fordelerskap rør i rør

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fordelerskap for rør i rør er plassert : I entre, og fordlerskap vannbåren varme i teknisk bod.

5.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger samsvarserklæring datert 16.08.2018	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I teknisk bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektrisk gulvvarme : På bad
Vannbåren gulvvarme øvrige rom - fjernvarmeanlegg

5.8 Vannbåren varme



Fordelerskap vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vannbåren varme i.h.t sjekkpunkt 12.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.9 Ventilasjon



Ventilasjonsanlegg

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra år : 2018 Plassert : i teknisk bod	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.10 Våtrom: Bad



Bad



Inventar

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fall til sluk er mål til : 55mm

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Slette
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speil med belysning

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Malte slette
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speil med belysning

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Sluk



Fuktmåling

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Toalett : Innebygd sisterne
Vaskesøyle : Ja

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommets avtrekk er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende rom : soverom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

5.11 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,71m

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

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

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

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malte betongelementer

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malte plater

Oppsummering TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.12 Radon

Beskrivelse

Radonforekomster sjekkes ikke for leiligheter over felles kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

5.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Storgate 61B, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Rikesh Mistry, Sarika Saggar Mistry

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1406530
Forsikret i: Storebrand

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har årlig kontroll og rens av ventilasjonssystem aktuelt firma (Vis luftteknikk as)

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0126/26

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ankers Hage,
(org. nr. 921398018)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.04.20

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ankers Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.08.18.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 22 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 113, bnr. 123 i Drammen kommune. Seksjon 1-19 (Boligseksjoner) ligger i nyoppført bygg (heretter Bygg A og B). Seksjon 20-22 (Boligseksjoner) ligger i restaurert sidebygning (heretter Bygg C). Seksjon 23-40 (Parkeringsseksjoner) er parkeringsplasser som ligger i garasjekjeller).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder for seksjon 1-19.

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

Sameiebrøken for boligseksjonene er basert på den enkelte bruksenhets BRA. For parkeringsseksjonene er eierbrøken satt til 1 (dvs 1 i brøkens teller) for hver seksjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Boligseksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Boligseksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er ikke tillatt å selge bod som ligger som tilleggsdel uten å samtidig selge hoveddelen. Det er heller ikke tillatt å leie ut bod som ligger som tilleggsdel til andre enn beboere i Sameiet Ankers Hage. Når det gjelder rettslig disposisjonsrett for parkeringsseksjonen vises til punkt 4-2 om rettslig disposisjonsrett for parkeringsseksjonene.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, ladeopplegg for ladbare kjøretøy, markise, endring av fasadekledning, lagring på terrasse/uteareal, endring av farge o.l. Dette skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

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

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

- Seksjonsnummer 1-19 (boligseksjoner i Bygg A og B) har sammen enerett til å benytte fellesarealene i 1.-4.etasje i Bygg A og B samt fellesarealet i bodarealet i kjelleretasjen i 30 år (inntil 31.12.2049).
- Seksjonsnummer 20-22 (boligseksjoner i Bygg C) har sammen enerett til å benytte fellesarealene i 1-3.etasje samt fellesarealene i kjeller og loft i Bygg C i 30 år (inntil 31.12.2049).

- Seksjonsnummer 20 har enerett til å benytte bod C01 i kjeller i Bygg C i 30 år (inntil 31. 12.2049).
- Seksjonsnummer 21 har enerett til å benytte bod C02 i kjeller i Bygg C i 30 år (inntil 31. 12.2049).
- Seksjonsnummer 22 har enerett til å benytte bod C03 i kjeller i Bygg C i 30 år (inntil 31. 12.2049).

- Seksjonseierne i bygg C (20-22) har rett til å benytte fellesareal på loft til lagring av private eiendeler. Seksjonseierne er alene ansvarlig for bruk og oppfølging av dette arealet.

- Bruk av loftet skal utelukkende være til lagring av personlig eiendeler og i henhold til enhver tids gjeldende HMS krav herunder brannforskrifter og andre offentlige lover/forskrifter

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

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

(2) Dyrehold er tillatt i sameiet, men styret skal varsles slik at eventuelle ulemper ved dyreholdet kan påtales når det måtte være påkrevet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser. Alle disse ligger som egne næringsseksjoner (seksjon 23-40).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
De 18 parkeringsplassene i garasjen er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan omsettes og leies ut.
Dersom seksjonen skal skifte eier adskilt fra boligseksjonen i sameiet, har boligseksjonseierne i sameiet Ankers Hage forkjøpsrett. Dette må tydelig fremgå i annonsering av salget.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 15 virkedager fra styret i sameiet Ankers Hage
mottok skriftlig melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre
vilkår. Forkjøpsretten skal kunngjøres av styret gjennom sameiets faste informasjonskanaler.

Med virkedager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og
17. mai.

Dersom flere boligseksjonseiere ønsker å benytte seg forkjøpsretten tildeles forkjøpsretten
basert på ansiennitet etter overtakelse av boligseksjon. Dersom det er foretatt internt eierskifte gjelder ansiennitet etter overtakelse av første boligseksjon.

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

4-4 Kostnader
Se punkt 5 i vedtektene.

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

Etablering av ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid skal etableres med en felles infrastruktur og ikke som selvstendige installasjoner. Årsmøte beslutter rammer for etablering av felles infrastruktur til dette formålet.

(2) Kostnader til infrastruktur belastes avdeling Garasje. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er 1 parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne i sameiet. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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 fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, 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 og alt vedlikehold av balkong/terrasse (inkl. Innvendig overflatebehandling av balkong/terrasse).

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet. 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 fremgår av dette punktet.

(3) Felleskostnadene under er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til enten Bygg A og B eller til Bygg C skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Bygg A og B, skal eierne av seksjonene i dette bygget belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Bygg C, skal eierne av seksjonene i dette bygget belastes for kostnaden.

Parkeringsseksjonene skal ikke være med ved utlikning av fellesutgiftene i Sameiet, se punkt 5-1 (8).

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av Bygg A og B:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener Bygg A og B
- Serviceavtaler som gjelder Bygg A og B
- Kostnader forbundet med heiser
- Vedlikehold av fasade og konstruksjon 1.-4.etasje Bygg A og B
- Vedlikehold av fellesarealer 1.-4. etasje Bygg A og B
- Vedlikehold av fellesarealer i bodanlegg i kjelleretasje Bygg A og B
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg som gjelder Bygg A og B
- Bygg A og B har strømmåler som dekker fellesarealene. I tillegg dekker denne strømmåleren strøm til utelys og varmekabler ute, samt strøm til garasjen. Kostnadene skal fordeles ved at 2/4 dekkes av Bygg A og B, 1/4 dekkes av avdeling Garasje og 1/4 dekkes av avdeling Felles.
- Andre særkostnader

  Fordelingen mellom eierne av seksjonene i Bygg A og B skal skje ut fra sameierbrøken til boligseksjonene i Bygg A og B.

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av Bygg C:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener Bygg C
- Serviceavtaler som gjelder Bygg C
- Vedlikehold av fasade og konstruksjon Bygg C
- Vedlikehold av fellesarealer 1.-3. etasje samt fellesarealene i kjeller og på loft i Bygg C
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg som gjelder Bygg C
- Strøm til fellesarealene i Bygg C (egen strømmåler)
- Andre særkostnader

  Fordelingen mellom eierne av seksjonene i Bygg C skal skje ut fra sameierbrøken til boligseksjonene i Bygg C.

Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjonene (avdeling Felles):

- Snømåking av alt uteareal, inkl. utearealet som boligseksjonene har enerett til å bruke
- Revisjonskostnader og kostnader til forretningsførsel
- Styrehonorar
- Forsikring
- Vaktmestertjeneste
- Trappevask og matteleie
- Fellesavdelingens andel av strøm på strømmåleren til Bygg A og B
- Renovasjon

  Fordelingen mellom eierne av seksjonene skal skje ut fra sameierbrøken.

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Fjernvarme: Det er en måler inn til sameiet som måler oppvarming. I tillegg er det en seriemåler som måler forbruk for Bygg C. Forbruket til Bygg C skal fordeles etter sameierbrøken for seksjonene i dette bygget. Resterende forbruk skal fordeles på seksjonene i Bygg A og B etter sameierbrøken for Bygg A og B. Kostnader til oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk (det er egen måler i hver seksjon). Kostnader forbundet med administrasjon av avregningen fordeles likt pr seksjon. Den som til enhver tid er eier(e) av en eller flere seksjoner i

sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre kan innhente oversikt over varmtvannsforbruket for seksjonen(e) direkte fra Drammen kommune.

- TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon
- Det er måler for kaldtvann og avløp i hver enkelt seksjon. Kommunen fakturerer direkte til seksjonseier.

(8) Fellesutgifter som angår garasjeanlegget med parkeringsplasser skal fordeles mellom seksjonseierne med et likt beløp pr måned pr parkeringsplass (Avdeling Garasje).

Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet. Regnskapet føres med 4 avdelinger; Avdeling Bygg A og B, Avdeling Bygg C, Avdeling Garasje og Avdeling Felles.

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes parkeringsseksjon(er) i garasjeanlegget.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes parkeringsseksjon(er) i garasjeanlegget.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem 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. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle boligseksjonseiere 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. Parkeringsseksjonseiere har kun forslags-, tale, og stemmerett for det som gjelder parkeringsseksjoner og fellesareal knyttet til garasjeanlegg

(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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme med unntak av parkeringsseksjonene som ikke har stemmerett. Flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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.

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 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.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 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.

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

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Ankers Hage
Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.12.18

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Generelt skal det være ro i sameiet mellom kl. 23:00 – 07:00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse, og varsles i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles naboene i tilstøtende leiligheter i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skadedyr eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon dersom dette ikke dekkes av bygningsforsikringen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkonger/terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og seksjonseierne står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- dekorasjon av balkonger/terrasser og fasade ved feks. høytider bør gjøres koordinert og uten sjenanse for andre beboere.
- Når det gjelder inngrep i yttervegger/utearealer, vises det til punkt 3-1 (4) i vedtektene.

Overlating av bruken av seksjonen reduserer ikke Seksjonseiers plikter overfor sameiet

4. Fellesarealer
Seksjonseierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Sameiet har en nedgravd renovasjonsløsning. Seksjonseierne er ansvarlig for at avfall sorteres riktig i henhold til retningslinjer gitt av renovatør. Ved usikkerhet hevises det til sorteringsguiden på RfD sine sider eller på www.sortere.no. Når det gjelder større avfallsmengder som oppstår ved spesielle situasjoner, skal seksjonseiere selv levere dette til gjenvinningsstasjonen.

Fellesarealer holdes fritt for private gjenstander. Dette gjelder også matter ved ytterdører, da dette er til hindrer for et godt renhold. Ev. barnevogner og sykler kan plasseres i fellesrom i kjeller 61B.

Mat/avfall skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Ytterdører skal alltid være låst.

5. Garasjeanlegg

Garasje/parkringsplass skal ikke benyttes til oppbevaring/lageringsplass eller til reparasjon av biler el.

Garasjeanlegget har ikke drenering og det oppfordres spesielt om å ta hensyn til dette ved bruk av anlegget, f.eks. at man fjerner snø og is fra bilen før det kjøres inn i anlegget.

Seksjonseierne bes påse at porten lukkes før man forlater anlegget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Dyr skal ikke være til sjenanse for andre
- Det er båndtvang på fellesområdet
- Fellesområdet skal ikke benyttes som «luftegård», og det skal ikke etterlates ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med gass/elektrisk grill på balkonger/terrasser. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Røyking ved og omkring inngangspartiene er ikke tillatt.

Skjerming for innsyn må gjøre på en estetisk måte. Midlertidig oppheng kan aksepteres over kortere perioder frem til til permanent løsning er etablert.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



INNKALLING 2026

Sameiet Ankers Hage

Mandag 27.04.2026 kl. 09:00

Usbl.no/minside

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ankers Hage

Møtet avholdes digitalt mandag 27.04.2026 kl. 09:00 - Usbl.no/minside

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
27.04.2026 09:00 - 29.04.2026 09:00

Periode for avstemning
29.04.2026 12:00 - 01.05.2026 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 27.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Ankers Hage det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar endres i tråd med KPI 3,5% budsjettert og fordeles som tidligere, dvs. med kr 56.950 til styreleder og kr 12.275,- til hver av styremedlemmene.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 81 500,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Odd Martinsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jarle Waldemar, Valgt fra 02.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Andreas Fevang, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mats Gramsborg Ullereng, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder for 2 år.
Odd Martinsen stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen har foreslått Jarle Waldemar

Forslag til vedtak: Jarle Waldemar velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer velges normalt for 2 år, Jarle Waldemar og Andreas Fevang ble i fjor valgt for 2 år.
Andreas er ikke på valg, mens det må velges et nytt medlem etter Jarle, denne gang for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Åse Skrøvset

Forslag til vedtak: Åse Skrøvset velges for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.
Mats Gramsborg Ullereng er på valg.

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mats Gramsborg Ullereng velges som varamedlem for ett år

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 medlem til valgkomiteen for 1 pr.
Arnfinn Sjølås er på valg.

Arnfinn Kjølås stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Arnfinn Kjølås veges til valgkomite for ett år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**411 867**	**430 929**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-31 678	58 577
Endringer i andre langsiktige poster	-3 141	-77 639
B. Endring arbeidskapital	**-34 819**	**-19 062**
C. Arbeidskapital	**377 048**	**411 867**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	849 222	794 611
Kortsiktiggjeld	-472 174	-382 744
C Arbeidskapital	**377 048**	**411 867**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Ankers Hage

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	5	1 146 910	1 004 525	1 131 880	1 219 116
Leie forretningslokaler	5	16 992	10 008	17 000	15 400
Sum leieinntekt		**1 163 902**	**1 014 533**	**1 148 880**	**1 234 516**
Sum inntekt		**1 163 902**	**1 014 533**	**1 148 880**	**1 234 516**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	11 097	9 729	11 096	11 491
Styrehonorar	6	78 700	69 000	78 700	81 500
Driftskostnad					
Energikostnad		97 543	94 831	85 000	53 100
Kostnad eiendom/lokaler	7	289 924	279 949	303 550	314 400
Kommunale avgifter/renovasjon		118 384	110 955	120 000	129 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	7 226	6 893	7 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	4 601	8 797	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	10	366 082	164 289	308 900	384 500
Revisjonshonorar		6 039	5 394	5 500	7 000
Forretningsførerhonorar		79 343	76 364	79 000	83 000
Andre honorar	11	22 302	24 402	18 198	21 270
TV/bredbånd		16 524	16 524	16 936	17 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		164	0	0	0
Forsikringer		110 888	101 287	113 000	119 055
Andre kostnader	12	3 564	3 287	1 500	3 200
Sum kostnad		**1 212 382**	**971 700**	**1 148 880**	**1 234 516**
Driftsresultat		**-48 480**	**42 834**	**0**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 802	15 743	0	0
Netto finansposter		**-16 802**	**-15 743**	**0**	**0**
Årsresultat		**-31 678**	**58 577**	**0**	**0**
Andre overføringer	15	5 779	0	0	0
Overført sameiekapital		-37 457	58 577	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-31 678**	**58 577**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Ankers Hage

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	80 779	77 639
Sum anleggsmidler		**80 779**	**77 639**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		198	4 422
Kostnader til avregning		246 653	285 540
Andre kortsiktige fordringer		6 244	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 849	26 529
Innestående konsernkonto og bank		566 278	478 120
Sum omløpsmidler		**849 222**	**794 611**
SUM EIENDELER		**930 002**	**872 250**

Balanse 2025 Sameiet Ankers Hage

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		80 779	75 000
Annen egenkapital		377 048	414 506
Sum opptjent egenkapital		**457 828**	**489 506**
Sum egenkapital	**14**	**457 828**	**489 506**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 244	0
Leverandørgjeld		134 586	78 843
A konto til avregning		308 344	297 081
Annen kortsiktig gjeld		23 000	6 820
Sum kortsiktig gjeld		**472 174**	**382 744**
Sum gjeld		**472 174**	**382 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**930 002**	**872 250**

Sted:_____ Dato:_____

Odd Martinsen Styreleder	Andreas Fevang Styremedlem	Jarle Waldemar Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etterhvert som de opptjenes.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 22 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 113, b.nr 123 i Drammen kommune. Eiertomt på 1 439,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring på polise nr. SP2103775.

Sameiet har avdelingsregnskap for fire avdelinger. avdelingsregnskapet ble tatt i bruk i 2019.

Avdeling 00 = avdeling Generell drift, felles
Avdeling 21 = avdeling Garasjer/parkering
Avdeling 82 = avdeling Nytt bygg , bygg A og B
Avdeling 83 = avdeling Rehab, bygg C

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Varmeregnskapet blir avregnet av Usbl pr. 31.12. hvert år.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	935 172	830 148	934 430	1 049 216
Sum leieinntekt	**935 172**	**830 148**	**934 430**	**1 049 216**
Sum inntekt	**935 172**	**830 148**	**934 430**	**1 049 216**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	11 097	9 729	11 096	11 491
Styrehonorar	78 700	69 000	78 700	81 500
Driftskostnad				
Energikostnad	14 620	15 796	12 000	11 800
Kostnad eiendom/lokaler	282 388	273 222	295 550	306 400
Kommunale avgifter/renovasjon	118 384	110 955	120 000	129 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7 226	6 893	7 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4 601	2 331	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	300 831	92 047	179 450	266 000
Revisjonshonorar	6 039	5 394	5 500	7 000
Forretningsførerhonorar	79 343	76 364	79 000	83 000
Andre honorar	22 302	24 402	18 198	21 270
TV/bredbånd	0	11 858	12 936	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	164	0	0	0
Forsikringer	110 888	101 287	113 000	119 055
Andre kostnader	3 564	3 287	1 500	3 200
Sum kostnad	**1 040 148**	**802 564**	**934 430**	**1 049 216**
Driftsresultat	**-104 976**	**27 584**	**0**	**0**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	16 802	15 743	0	0
Netto finansposter	**-16 802**	**-15 743**	**0**	**0**
Årsresultat	**-88 174**	**43 327**	**0**	**0**
Andre overføringer	5 779	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**5 779**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 82

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	133 452	106 272	133 450	144 100
Sum leieinntekt	**133 452**	**106 272**	**133 450**	**144 100**
Sum inntekt	**133 452**	**106 272**	**133 450**	**144 100**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	28 841	22 541	24 000	23 600
Reparasjon og vedlikehold	65 251	67 913	109 450	109 000
TV/bredbånd	11 172	931	0	11 500
Sum kostnad	**105 265**	**91 385**	**133 450**	**144 100**
Driftsresultat	**28 187**	**14 887**	**0**	**0**
Årsresultat	**28 187**	**14 887**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 83

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Leie forretningslokaler	16 992	10 008	17 000	15 400
Sum leieinntekt	**16 992**	**10 008**	**17 000**	**15 400**
Sum inntekt	**16 992**	**10 008**	**17 000**	**15 400**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	4 648	4 548	7 000	5 900
Reparasjon og vedlikehold	0	4 329	10 000	7 500
TV/bredbånd	1 764	147	0	2 000
Sum kostnad	**6 412**	**9 024**	**17 000**	**15 400**
Driftsresultat	**10 580**	**984**	**0**	**0**
Årsresultat	**10 580**	**984**	**0**	**0**

Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	78 286	68 105	64 000	25 800
Sum leieinntekt	**78 286**	**68 105**	**64 000**	**25 800**
Sum inntekt	**78 286**	**68 105**	**64 000**	**25 800**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	49 434	51 946	42 000	11 800
Kostnad eiendom/lokaler	7 536	6 728	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	6 466	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	0	10 000	2 000
TV/bredbånd	3 588	3 588	4 000	4 000
Sum kostnad	**60 558**	**68 727**	**64 000**	**25 800**
Driftsresultat	**17 728**	**-622**	**0**	**0**
Årsresultat	**17 728**	**-622**	**0**	**0**

Note 5 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	910 884	797 390
3604 Felleskostander nytt bygg	133 452	106 272
3609 Felleskostnader Garasje	33 912	29 376
3618 Innbetaling el-billading	44 374	38 729
3620 Fiberaksess	13 992	13 992
3625 Leietillegg prosjekt 1	0	-14 652
3626 Adm. gebyr målere	10 296	33 418
3605 Felleskostander rehabilitert bygg	16 992	10 008
Sum	**1 163 902**	**1 014 533**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 097	9 729
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	78 700	69 000
Sum	**89 797**	**78 729**

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	135 794	120 218
6341 Brannalarm	9 987	14 964
6360 Annet renhold	7 536	6 728
6361 Fast renhold	113 895	111 438
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 000
6364 Matteleie	20 552	19 541
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 160	5 061
Sum	**289 924**	**279 949**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser, Bevar HMS	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	6 466
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 226	180
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 118	2 151
6552 Driftsmateriell	1 257	0
Sum	**4 601**	**8 797**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	54 766	0
6602 Vedlikehold VVS	69 113	51 368
6603 Vedlikehold elektro	48 365	-21 000
6611 Vedlikehold heiser	64 064	56 059
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 612	19 132
6620 Vedlikehold utstyr	4 805	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 097	45 735
6630 Egenandel forsikring	12 000	4 329
6641 Malerarbeider	3 552	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 225
6648 Vedlikehold dører og porter	32 709	5 441
Sum	**366 082**	**164 289**

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	10 250	10 175
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 700	7 125
6720 Juridisk honorar	3 352	7 102
Sum	**22 302**	**24 402**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale avdelingsregnskap.
Konto 6720 gjelder reklamasjonssak.

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 262	997
7773 Omkostninger innkreving	2 302	2 290
Sum	**3 564**	**3 287**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Det er pr. 31.12.25 avsatt kr. 80 779.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	75 000	5 779	80 779
Årets resultat	414 506	-37 458	377 048
Sum opptjent egenkapital	**489 506**	**-31 678**	**457 828**
Sum egenkapital	**489 506**	**-31 678**	**457 828**

Note 15 - Andre overføringer

Det er i 2025 overført kr. 5 779,42

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ankers Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ankers Hage

Styreleder	Odd Martinsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jarle Waldemar (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Andreas Fevang (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ankers Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 08BC1-20590-WT8PJ-Y89H7-E1R4N-UMDT9

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08BC1-20590-WT8PJ-Y89H7-E1R4N-UMDT9

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 13:47:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 08BC1-20590-WT8PJ-Y89H7-E1R4N-UMDT9

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Ankers Hage

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Odd Martinsen
Styremedlem, Jarle Waldemar
Styremedlem, Andreas Fevang
Varamedlem, Mats Gramsborg Ullereng

Styret i Sameiet Ankers Hage består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Ankers Hage er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ankers Hage ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 921398018

Sameiet Ankers Hage består av 22 boliger og 18 næringslokaler (garasjeplasser).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ankers Hage er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2103775. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Ankers Hage bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Årlig HMS-gjennomgang Hvert år

Årlig risikovurdering Hvert år

Brannalarm - ettersyn Hver måned

Sprinkleranlegg - årlig kontroll - Nedre Storgate 61 Hvert år

Røykventilasjon – årlig kontroll - Nedre Storgate 61 Hvert år

Fjernvarme - service - Nedre Storgate 61 Hvert år

Heis - service - Nedre Storgate 61 Hvert år

Heiskontroll - Nedre Storgate 61 Hvert 2. år

Brannalarm - årlig kontroll - Nedre Storgate 61 Hvert år

Service/ tilsyn dørautomatikk Hvert år

Service på ventilasjonsanlegget utføres 1 gang pr år, i tillegg blir det bestilt ett sett nye luftfiltre til alle enheter iht. plan.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i perioden, og arrangert eiermøter i nov og april. Av saker som styret har vært engasjert med kan nevnes:
Reklamasjoner:
Fortsatt pågående etterarbeid etter 5 års befaring/reklamasjoner. Det sies at alt er ordnet, men enkelte punkter er fortsatt bemerket i årets rapport (2026), vi følger opp via advokat.
Reklamasjonsarbeid på maling i garasjen ble endelig utført i juli 25.
Lamper:
Det er en utfordring at lamper ute og i korridorer er såkalte designlamper som er dyre og ikke lagerføres, men produseres på bestilling (lang ventetid). Det er skiftet mange, men vi har nå
utfordret en ny elektriker på å skaffe erstatningslamper som lagerføres og er rimeligere. Håper med det på kortere mørkeperioder ute og i fellesarealer.
Norgespris:
Vi har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer, og ser at vi allerede siste kvartal 25 sparer vesentlig på det.
Utvendig vask:
Det er nå mottatt tilbud på utvendig vask av bygg som er innenfor budsjett, noen detaljer gjenstår, men regner med vask i sommer.
Individuell måling fjernvarme:
Styret har mottatt en underskriftsliste som godkjennes som grunnlag for å årsmøte-behandle evt overgang til individuell måling av fjernvarme. Vi ba Usbl om hjelp med anbefalte alternative
leverandører og avregningssystemer, samt formulering av evt vedtektsendringer. På grunn av langtidsfravær er saken ikke tilstrekkelig forberedt til behandling på ordinært møte. Følges opp
av det nye styret for behandling på ekstraordinært årsmøte.
Problemer med regulering av varme i leiligheter. Vår faste rørlegger har ingen løsning og er lite samarbeidsvillig og vi har derfor hatt kontakt med annen som mener å ha avklart problemet, men reparasjon må skje på sommerstid. Blir fulgt opp.
Kommunikasjon i heis:
2G nettet skal avvikles og kommunikasjon i heisene må oppgraderes, det vurderes løpende om det må tas i år eller kan skyves til neste års budsjett.
Rørleggerarbeid vedr vannmålere:
Styret har behandlet dette flere ganger og beklager at dette ikke faller inn under styrets oppgaver.
Her er det individuelle feil, Drammen VA gir ikke oss svar på hvor det er feil og presiserer at det er leilighetens eier som har ansvaret.
Elbil-ladeløsning:
I september overtok Aneo (tidl. Movel) avregning av ladestasjonene, herunder strømabonnementet. Inntekter og utgifter til dette går ikke lenger over sameiet regnskap. Vi har ikke fått noen kommentarer, så vi håper og tror løsningen fungerer tilfredsstillende.
Vedlikehold:
Styret har jobbet med å avdekke vedlikeholdsbehov og planlegge prioritering av dette. Det er for 2026 planlagt utvendig vask av bygningsmassen og noe annet mindre vedlikehold.
Annet:
Ellers utfører styret fortløpende små og større oppgaver i forbindelse med drift, feilmeldinger og forespørsler. I år relativt hyppig dissens om fakturaer fra enkelte leverandører.
Regnskap:
Regnskapsutvikling og kostnadskontroll. Årets resultat er negativt med ca kr 31.’ og det inneholder avsetning til omtvistede krav kr 23.’ som i ettertid er frafalt, slik at beløpet er tilbakeført i 2026. Det er tilsynelatende på et akseptabelt nivå, men tallene inneholder kostnader
på nærmere kr 120.’ i nødvendige reparasjoner og vedlikehold som ikke eksplisitt var budsjettert.
(kostnadene er fordelt på heis, dørautomatikk, lysautomatikk i C, callinganlegg, utelys,

pumpekum, nødlys, brannalarm og andre småposter). Det er derfor tatt større høyde for slike ting i budsjett 2026.
Styret arbeider primært papirløst med digitale styremøter og satser også på digitale årsmøter.
For å ha en arena for enklere kommunikasjon med eierne legges det opp til fysiske eiermøter ved behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 6 styremøter i perioden, og arrangert eiermøter i nov og april. Av saker som styret har vært engasjert med kan nevnes:

Reklamasjoner:
Fortsatt pågående etterarbeid etter 5 års befaring/reklamasjoner. Det sies at alt er ordnet, men enkelte punkter er fortsatt bemerket i årets rapport (2026), vi følger opp via advokat. Reklamasjonsarbeid på maling i garasjen ble endelig utført i juli 25.

Lamper
Det er en utfordring at lamper ute og i korridorer er såkalte designlamper som er dyre og ikke lagerføres, men produseres på bestilling (lang ventetid). Det er skiftet mange, men vi har nå utfordret en ny elektriker på å skaffe erstatningslamper som lagerføres og er rimeligere. Håper med det på kortere mørkeperioder ute og i fellesarealer.

Norgespris
Vi har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer, og ser at vi allerede siste kvartal 25 sparer vesentlig på det.

Utvendig vask
Det er nå mottatt tilbud på utvendig vask av bygg som er innenfor budsjett, noen detaljer gjenstår, men regner med vask i sommer.

Individuell måling fjernvarme
Styret har mottatt en underskriftsliste som godkjennes som grunnlag for å årsmøte-behandle evt overgang til individuell måling av fjernvarme. Vi ba Usbl om hjelp med anbefalte alternative leverandører og avregningssystemer, samt formulering av evt vedtektsendringer. På grunn av langtidsfravær er saken ikke tilstrekkelig forberedt til behandling på ordinært møte. Følges opp av det nye styret for behandling på ekstraordinært årsmøte.

Problemer med regulering av varme i leiligheter
Vår faste rørlegger har ingen løsning og er lite samarbeidsvillig og vi har derfor hatt kontakt med annen som mener å ha avklart problemet, men reparasjon må skje på sommerstid. Blir fulgt opp.

Kommunikasjon i heis
2G nettet skal avvikles og kommunikasjon i heisene må oppgraderes, det vurderes løpende om det må tas i år eller kan skyves til neste års budsjett.

Rørleggerarbeid vedr vannmålere
Styret har behandlet dette flere ganger og beklager at dette ikke faller inn under styrets oppgaver. Her er det individuelle feil, Drammen VA gir ikke oss svar på hvor det er feil og presiserer at det er leilighetens eier som har ansvaret.

Elbil-ladeløsning
I september overtok Aneo (tidl. Movel) avregning av ladestasjonene, herunder strømabonnementet. Inntekter og utgifter til dette går ikke lenger over sameiet regnskap. Vi har ikke fått noen kommentarer, så vi håper og tror løsningen fungerer tilfredsstillende.

Vedlikehold
Styret har jobbet med å avdekke vedlikeholdsbehov og planlegge prioritering av dette. Det er for 2026 planlagt utvendig vask av bygningsmassen og noe annet mindre vedlikehold.

Annet
Ellers utfører styret fortløpende små og større oppgaver i forbindelse med drift, feilmeldinger og forespørsler. I år relativt hyppig dissens om fakturaer fra enkelte leverandører.

Regnskap
Regnskapsutvikling og kostnadskontroll. Årets resultat er negativt med ca kr 31.' og det inneholder avsetning til omtvistede krav kr 23.' som i ettertid er frafalt, slik at beløpet er tilbakeført i 2026. Det er tilsynelatende på et akseptabelt nivå, men tallene inneholder kostnader på nærmere kr 120.' i nødvendige reparasjoner og vedlikehold som ikke eksplisitt var budsjettert.

(kostnadene er fordelt på heis, dørautomatikk, lysautomatikk i C, callinganlegg, utelys, pumpekum, nødlys, brannalarm og andre småposter). Det er derfor tatt større høyde for slike ting i budsjett 2026.

Styret arbeider primært papirløst med digitale styremøter og satser også på digitale årsmøter. For å ha en arena for enklere kommunikasjon med eierne legges det opp til fysiske eier-møter ved behov..

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**123**	**0**	**11**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		128.29m^2
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		1439.77m^2
Sammensatt kulturmiljø	1	x		1439.85m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Enhetlig kulturmiljø	Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	123	0	0	1	1439.85m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	126.34m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	692.66m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	611.43m^2
Flomfare	32.17m^2
Bevaring kulturmiljø	2879.69m^2
Bevaring naturmiljø	33.74m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1439.85m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602367	Detaljregulering for Nedre Storgate 61, 61b og Engene 74	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	1431.47m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boligbebyggelse	1431.47m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**123**	**0**	**11**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		128.29m^2
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		1439.77m^2
Sammensatt kulturmiljø	1	x		1439.85m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Enhetlig kulturmiljø	Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	123	0	0	1	1439.85m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	126.34m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	692.66m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	611.43m^2
Flomfare	32.17m^2
Bevaring kulturmiljø	2879.69m^2
Bevaring naturmiljø	33.74m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1439.85m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602367	Detaljregulering for Nedre Storgate 61, 61b og Engene 74	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	1431.47m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boligbebyggelse	1431.47m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse:	Nedre Storgate 61B 3015 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet

DRAMMEN KOMMUNE

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Børresens alle 9
3015 DRAMMEN

Dato: 30.04.2019
Saksnr.: BYGG-19/00567-4
Deres ref.:

Nedre Storgate 61A, B og C, ferdigattest for ny boligbebyggelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113/123/0/0
Nedre Storgate 61 A og B

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for Nedre Storgate 61A, B og C mottatt 16.04.2019.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for Nedre Storgate 61A, B og C, som omhandler boligbebyggelse «Ankers hage» og «Hjørnegården».

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.

Opplysninger om søknaden

Ansvarlig søker: SOLLI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: NEDRE STORGATE 61 AS

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 12, datert 16.04.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Solli Arkitekter AS, org. nr. 963 155 808	SØK søkerfunksjon PRO arkitekturprosjektering	2
Øst-Riv AS, org. nr. 988 943 312	PRO avfallsplan og miljøsanering UTF miljøsanering og rivearbeider	2 2
Ing. Will Arentz AS, org. nr. 980 398 706	PRO konstruksjonssikkerhet	2
Brannrådgiver Sør-Øst,	PRO brannsikkerhetskonsept	2

org. nr. 996 874 168		
Eibakk Oppmåling, org. nr. 913 590 244	PRO oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF utføre utstikking av tiltak i høyde og plan	2 2
Cowi AS, org. nr. 979 364 857	PRO ventilasjonsprosjektering TEK10	2
By Akustikk AS, org. nr. 995 167 808	PRO støyvurdering	2
EM Teknikk AS, org. nr. 980 422 720	PRO sanitær- varme- og slukkeinstallasjoner PRO utvendig VA-anlegg, bunnledninger PRO Bygningsfysikk (RIEN). Ansvarsområde begrenser seg til energiberegninger	2 2 2
Ingeniør Ivar Pettersen AS, org. nr. 961 773 490	PRO brannvarsling og nødlys UTF Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem	2 2
Otis AS, org. nr. 919 419 105	PRO og UTF løfteinnretninger	2
Multiconsult ASA, org. nr. 910 253 158	PRO spunt	2
Planakustikk AS, org. nr. 913 421 949	PRO beregning og prosjektering av innendørs støynivå KONTROLL av støyprosjektering	2 3
Consto Øst AS, org. nr. 997 558 146	UTF overordnet ansvar for utførelsen	2
Betonorte Norge AS, org. nr. 918 287 833	UTF plassbygde betongarbeider	2
Seabrokers Fundamentering AS, org. nr. 989 580 493	UTF spuntarbeider, stagearbeider	2
Kongsberg Entreprenør AS, org. nr. 987 757 132	UTF grunnarbeid og utv. VA	2
Air Product Norge AS, org. nr. 999 156 142	UTF montering av ventilasjonssystem	2
Assemblin AS, org. nr. 965 808 752	UTF sanitær- varme- og slukkeinstallasjoner UTF bunnledning, spillvann	2 3
Mur og Flisarbeid AS, org. nr. 985 031 061	UTF flisarbeider, membranarbeider	2
Mjøndalen mur & puss AS, org. nr. 973 197 207	UTF utførelse av fasader i mur og puss	2
Fasttrekk AS, org. nr. 917 095 000	UTF tak- og membranarbeider	2
Lysaker & Thorrud AS, org. nr. 916 119 712	UTF stålkonstruksjoner	2
Taksforum AS, org. nr. 914 998 727	KONTROLL brannkonsept KONTROLL uavhengig kontroll av bygningsfysikk ink. våtrom og lufttetthet	3 2

	KONTROLL konstruksjonssikkerhet	2
Prosjekt Planung AS, org. nr. 964 105 944	KONTROLL PRO geoteknikk KONTROLL UTF geoteknikk	2 2
For Nedre Storgate 61 C		
Sivilingeniør Will Arentz AS, 985 060 851	PRO konstruksjonssikkerhet utsparing vegg	1
ÅF Engineering AS, 915 229 719	PRO konstruksjonssikkerhet balkonger	2
Sprinklerteknikk AS, 825 798 382	PRO prosjektering sprinkelanlegg	2
Brannrådgivning Sør-Øst, 996 874 168	PRO brannkonsept	1
Nortek Security & Techology AS, 995 173 743	PRO brannalarm og ledelys	2
LP Rør, 990 019 150	PRO innvendig varme og sanitær UTF sprinkler UTF innvendig varme og sanitær	1 1 1
M2 Entreprenør AS, 912 098 567	UTF overordnet ansvar for utførelse fasadearbeider	2
SET Elektro, 987 818 549	UTF brannalarm og ledelys	2
Balkongteam AS, 979 546 483	UTF oppføring av balkonger	2
LKC AS, 986 559 434	UTF innvendig tømmerarbeider UTF overordnet ansvar for utførelse	1 1
Boligbyggelaget Usbl, 950 285 680	KONTROLL pro konstruksjonssikkerhet balkonger, utf oppføring av balkonger våtrom	 2 2 1

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Linn Engen
saksbehandler

Aida Hodzic Strand

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist
Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

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

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

Utsatt iverksetting av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.



Fasade Vest



Fasade Nord

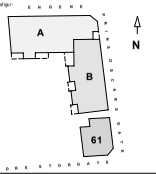
Tegn. Nr.
15.07 -A40-230

REV. NR.

Tittel tegning
Fasade Vest og Nord A1

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:



Fase:
ARBEIDSTEGNING

Filnavn: 2017 11 06 A1.dpln

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Bernesens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
ANKERS HAGE
Nedre Storgate 61

Kontroll prosjekt
Tegn: ØH
Kontroll: LB

Dato:
16.11.2017

Rev. Dato

3015 Drammen

Snr/Bnr:
113/123

Tegning:
Fasade Vest og Nord A1

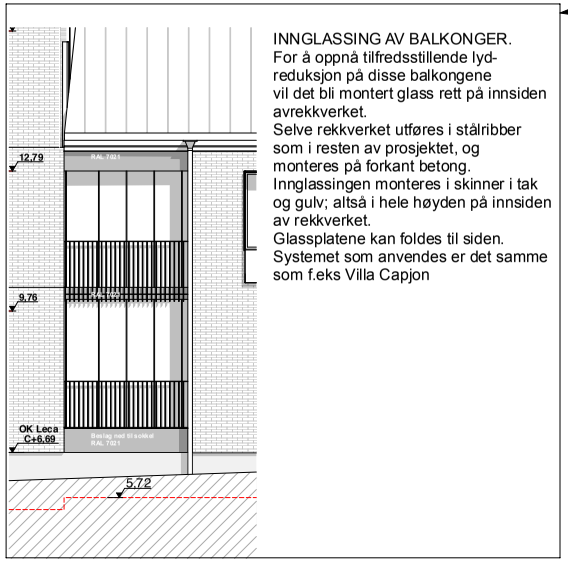
Målestokk:
A1 1:100

Prosjekt og tegningsnr.:
15.07 - A40-230

Rev. nr.:



Fasade Øst



INNGLASSING AV BALKONGER.
For å oppnå tilfredsstillende lyd-reduksjon på disse balkongene vil det bli montert glass rett på innsiden avrekkverket.
Selve rekkverket utføres i stålribber som i resten av prosjektet, og monteres på forkant betong.
Innglassingen monteres i skinner i tak og gulv; altså i hele høyden på innsiden av rekkverket.
Glassplatene kan foldes til siden.
Systemet som anvendes er det samme som f.eks Villa Capjon

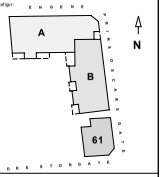


Fasade Sør

Tegn. Nr.
15.07 -A40-231
REV. NR.
Tegn. tegning
Fasade Øst og Sør A1

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:



Fase:
ARBEIDSTEGNING
Filnavn: 2017 11 06 A40.pln

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Bøhnsens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
ANKERS HAGE
Nedre Storgate 61

Kontroll prosjekt
Tegn. ØH
Kontroll LB
Dato 16.11.2017
Rev. Dato

3015 Drammen

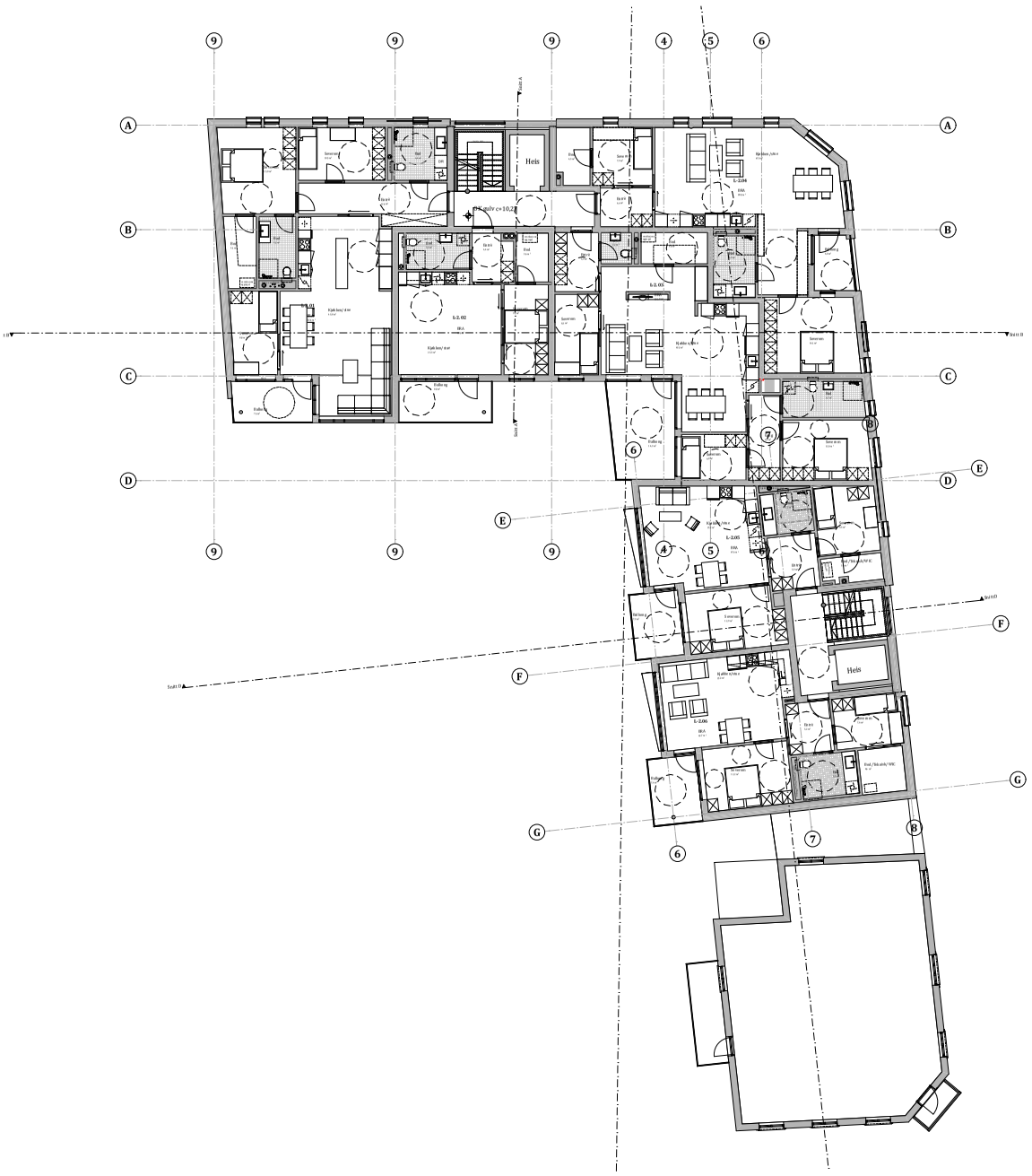
Sm/Bnr 113/123

Tegning
Fasade Øst og Sør A1

Målestokk A1 1:100, 1:50

Prosjekt og tegningsnr.
15.07 - A40-231

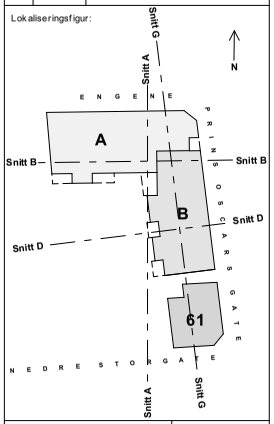
Rev. nr.



Tegn. Nr.	Revisjonsnr.
15.07 -112B	
Type tegning	
Plan 2. Etasje	

Rev.	Dato	Beskrivelse
B	26.01.17	Nytt tegningssett for rammesøk
A	16.01.17	Mindre endringer

Lokaliseringsfigur:



Fase: Nabovarsel / Rammesøknad	Printdato: 31.01.17

Filnavn: 15.07A-Ankers Hage-arbeidstegning-v1.pln

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:

ANKERS HAGE
Nedre Storgate 61

Adresse: 3015 Drammen		Gnr/Bnr.: 113/123	
Dato: 26.10.2016	Rev. Dato: 26.01.2017	Sign.: LB	Kontroll: AFS
Tegning: Plan 2. Etasje		Målestokk: A3 - 1:200	
Prosjekt og tegningsnr.: 15.07 - 112B		Rev. nr.: B	

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

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

Løpenummer for forretning: 602430943
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Boks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915156517	NEDRE STORGATE 61 AS		c/o Pilares Eiendom AS, Postboks 269 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0602	113	123

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1478923 Tinglyst: 30.10.2018
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	18/9527

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Ankers Hage	921398018	921398018	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
C/O Usbl Lier, Postboks 100	3401	Lier	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0602	Drammen Kommune	113	123	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
20-22	915 156 517	Nedre Storgate 61 AS	1/1

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
20	B	80	
21	B	84	
22	B	86	
		Nevner = ~~1847~~ 1865	

Dato	Innsenderens underskrift
08.10.18	

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Seksjon 20, 21 og 22 har lavere areal enn beregnet ved seksjonering. Disse seksjonene skal dermed ha en lavere sameiebrøk enn de hadde ved seksjoneringen.
Seksjon 20 får etter reseksjonering teller: 80 (har etter seksjonering 91)
Seksjon 21 får etter reseksjonering teller: 84 (har etter seksjonering 91)
Seksjon 22 får etter reseksjonering teller: 86 (har etter seksjonering 91)
Alle seksjoner får etter reseskjonering nevner: ~~1847~~ 1865 (har etter seksjonering 1888)
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
08.10.18	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-40 (samtlige)	Drammen, 08.10.18		HAKON ARNSTORP Nedre Storgate 61 AS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Drammen 8/10-18		Nils Thomas Lien
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
08.10.18	

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 8/10-18		Håkon Arnstorp
Oslo, 8/10-18		Jan Øyvind Kirsebom

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0602	Drammen Kommune	113	123		20-22

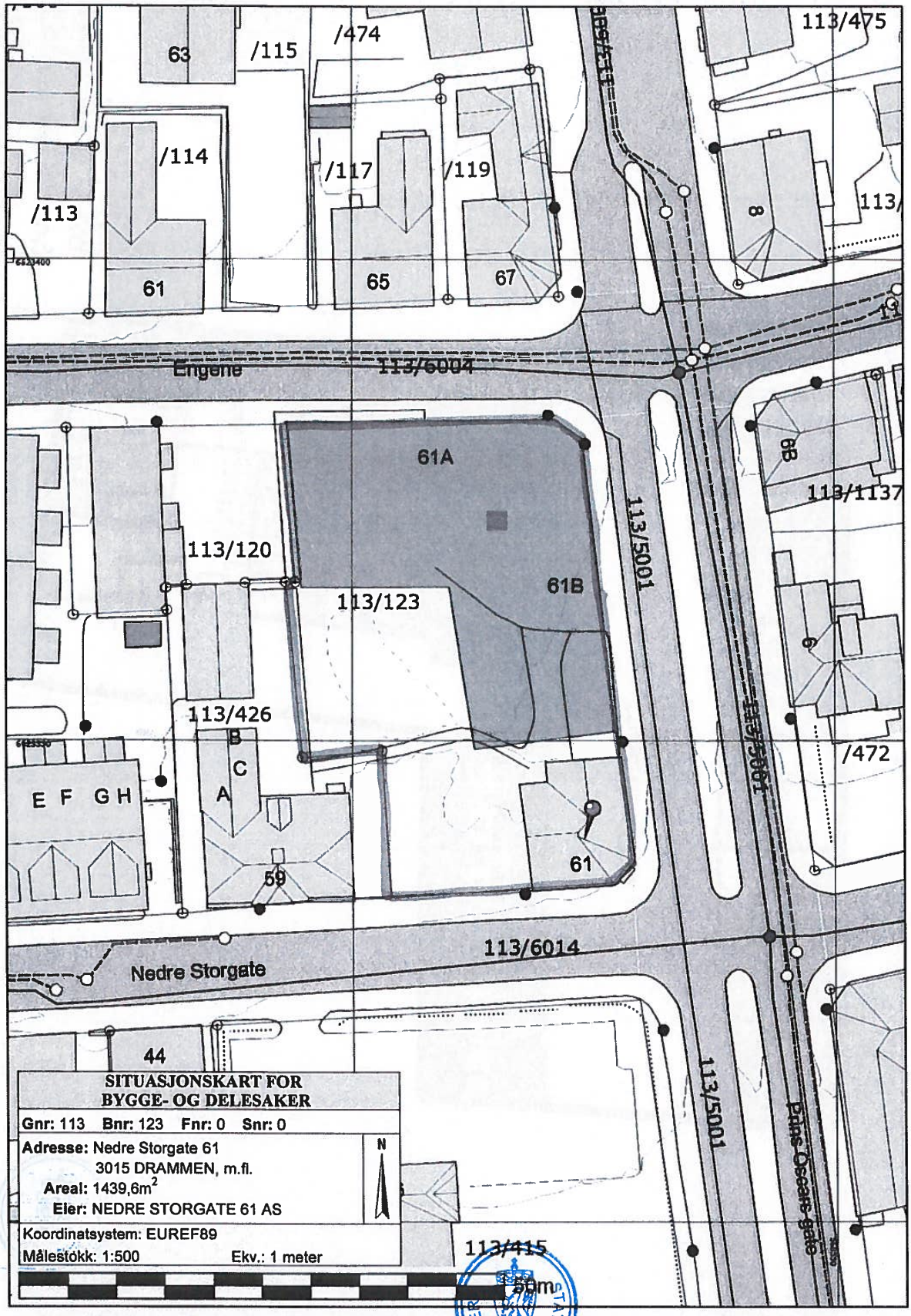
Dato	Underskrift	Stempel
		DRAMMEN KOMMUNE Byplan

Dato	Innsenderens underskrift
08.10.18	

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

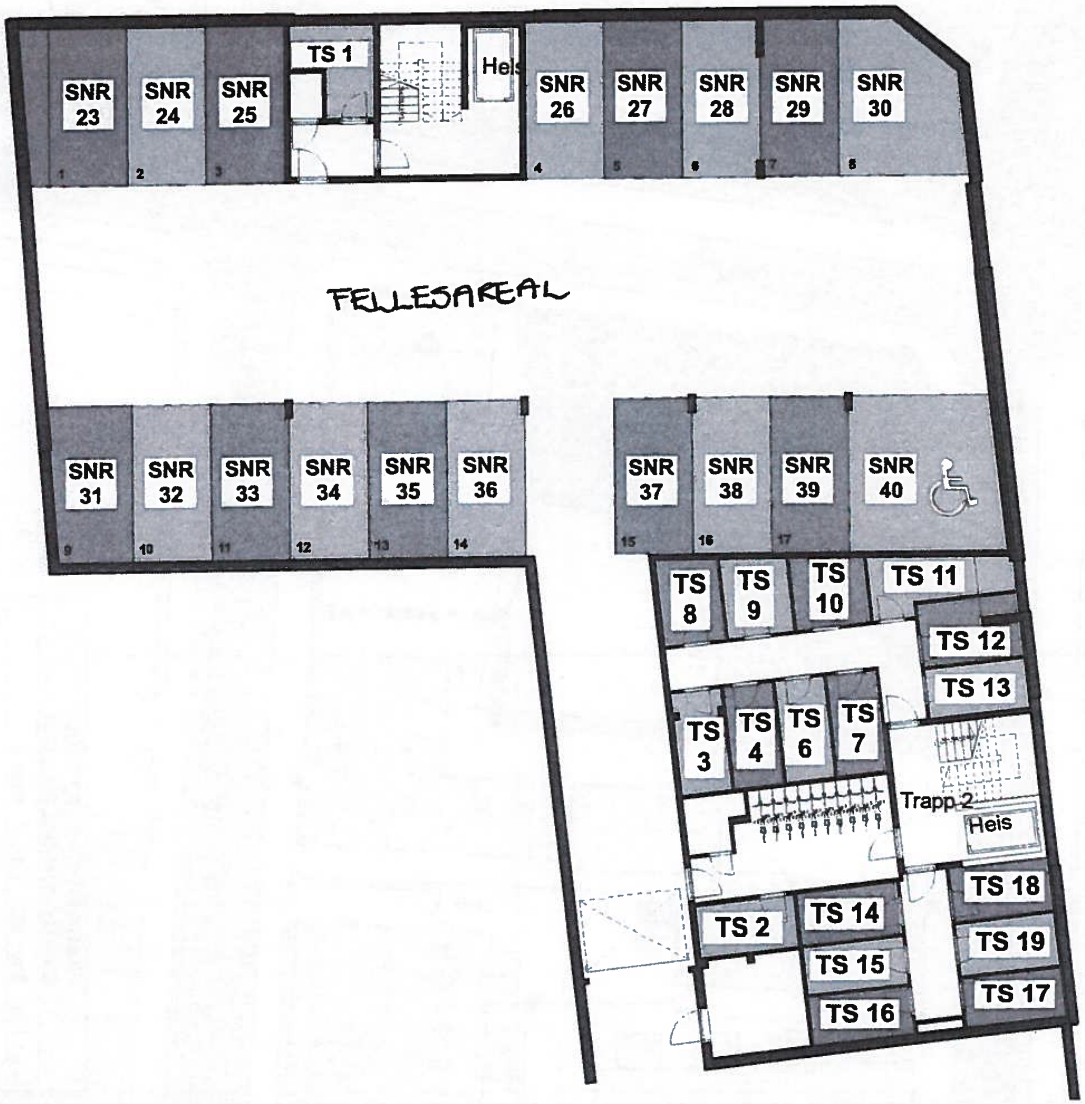
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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



14.12.2017 12:28:08 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 1 av 2



Kjeller
BYGG A+B
Gnr. 113 Bnr. 123
Drammen

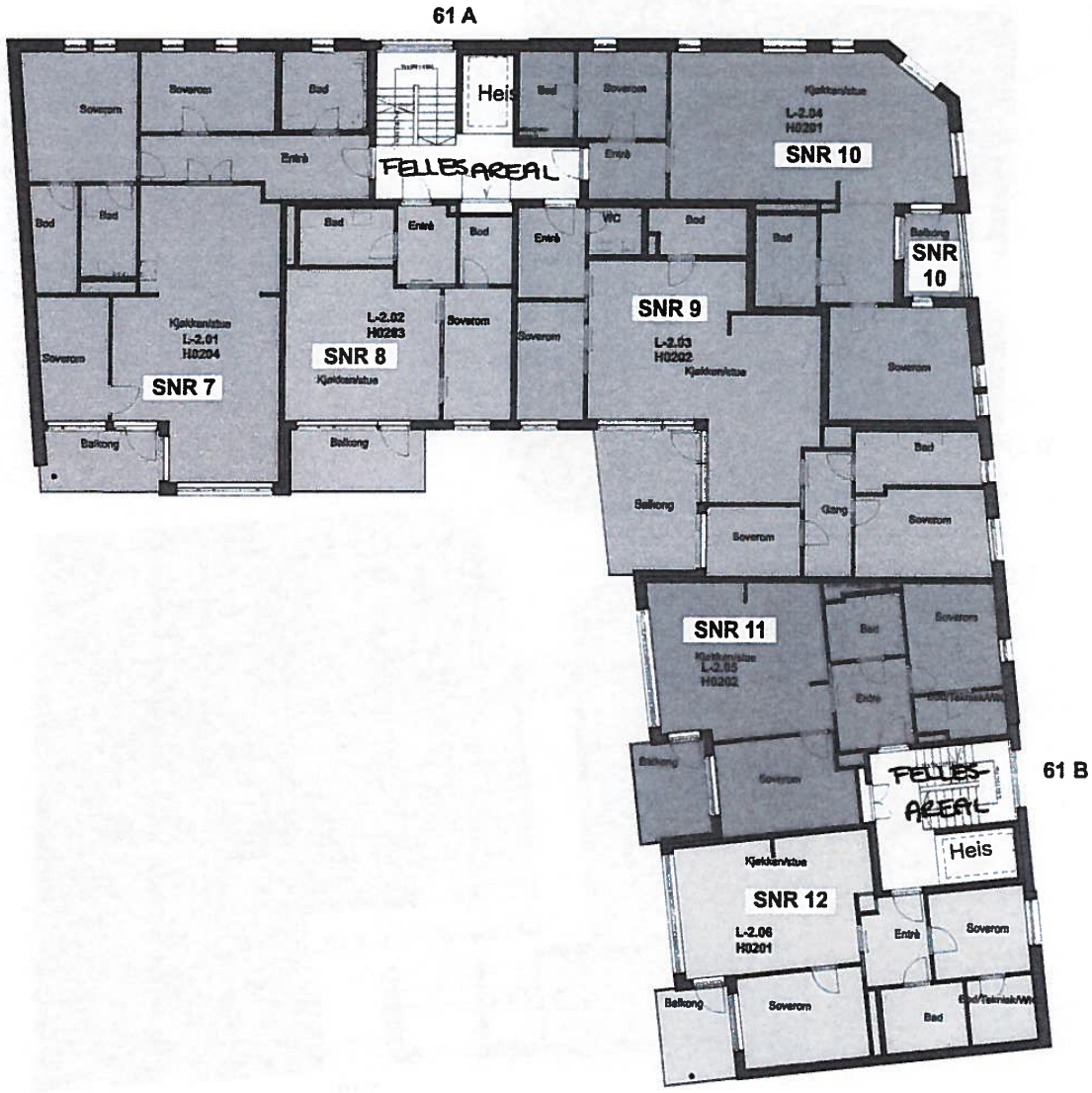




1. etg.
BYGG A+B
Gnr. 113 Bnr. 123
Drammen

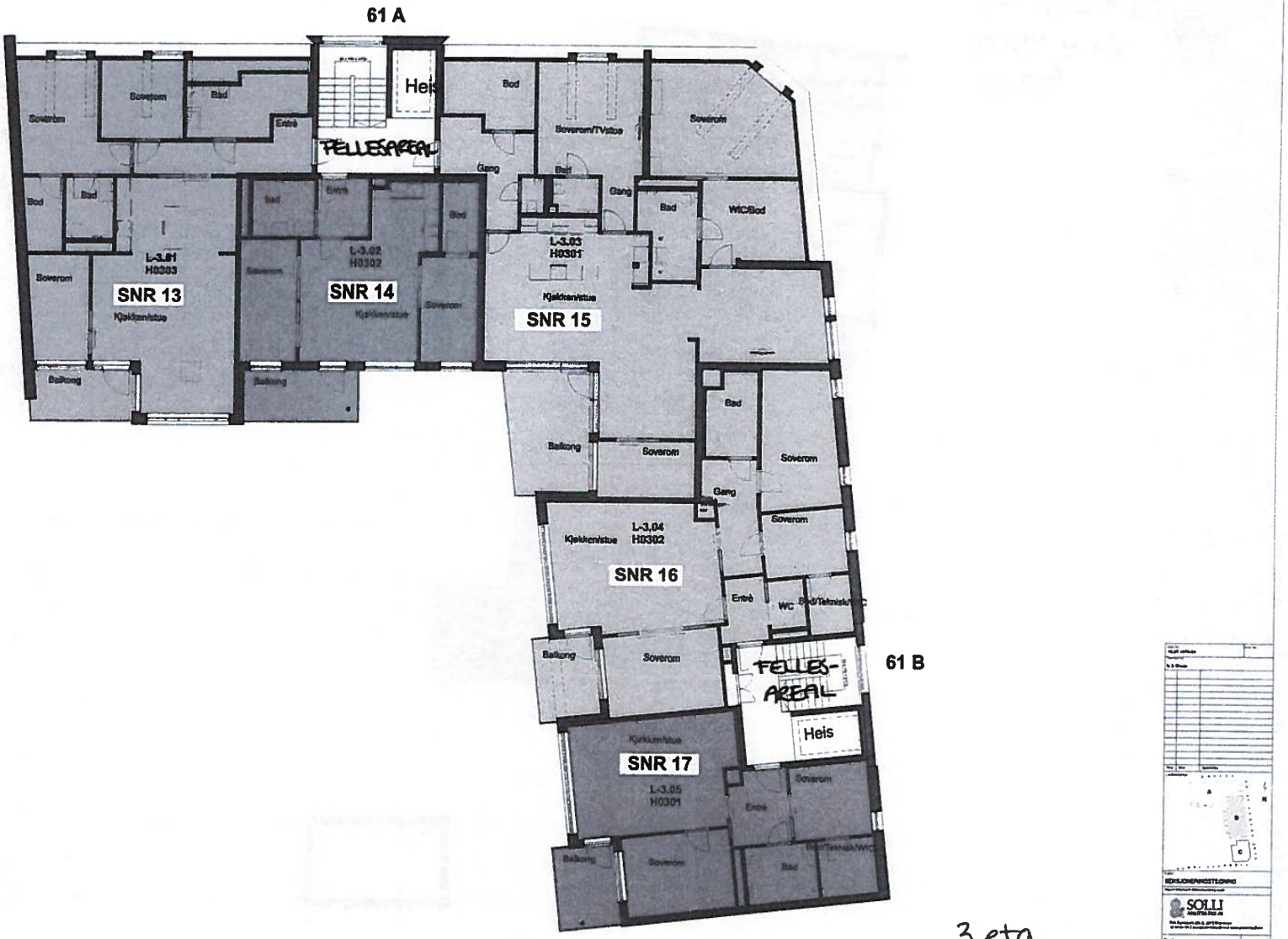


STATENS KARTVERK



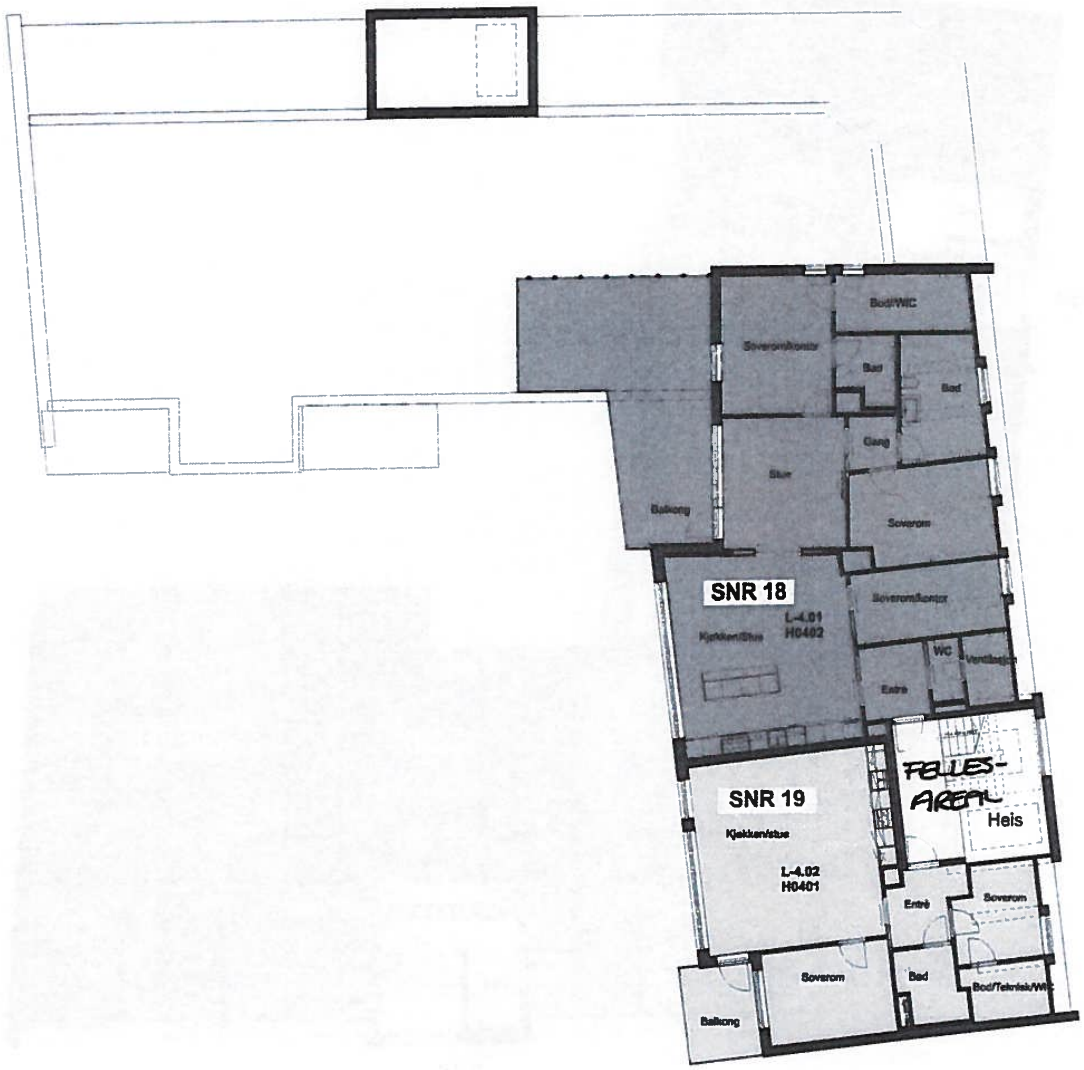
2. etg.
BYGG A+B
Gnr 113 Bnr. 123
Drammen

STATENS KARTVERK



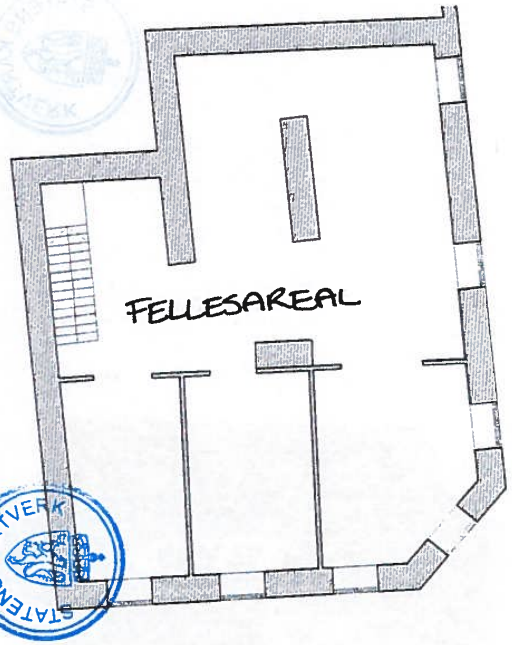
3. etg
BYGG A+B
Gnr. 113. Bnr. 123

SOLLI
ANKERS HAGE
Nedre Storgate 61
3015 Drammen

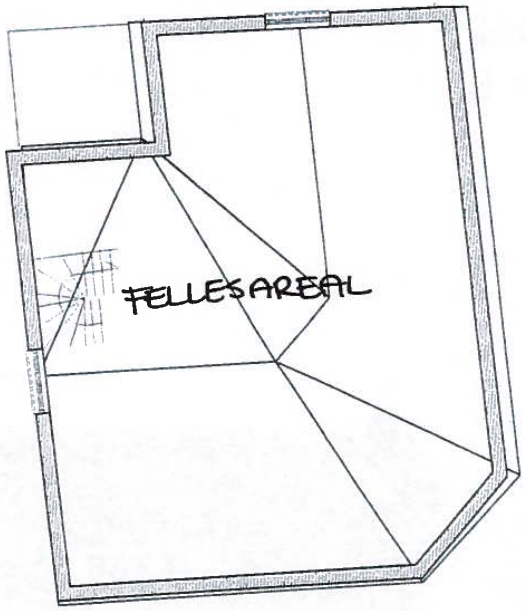


4. etg.
BYGG A+B
Gnr. 113 Bnr. 123
Drammen





Plan Kjeller



Plan Loft

Loft + Kjeller
BYGG C
Gnr. 113 bnr. 123
Drammen

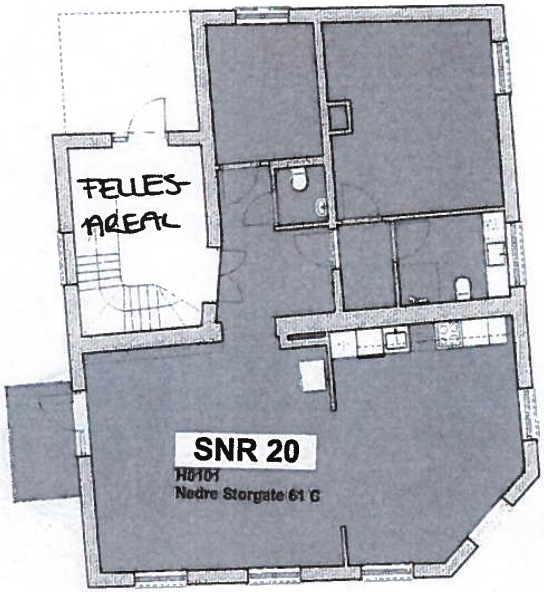
Fase: Rammesøknad	Printdato: 22.08.2018
Filnavn: Nedre Storgate 61 - arbeidstegning AC21.pln	

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Bøeresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

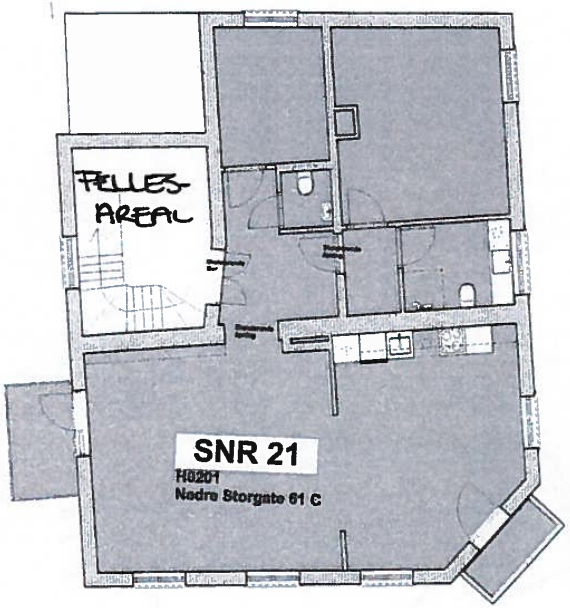
Prosjekt:
Hovedhuset
Nedre Storgate 61 C

Adresse: 3015 Drammen			Gnr/Bnr.: 113/123
Date	Rev. Date	Sign. LB	Kontroll ØH
Tegning: Plan Loft og kjeller		Målestokk 1:100	
Prosjekt og tegningsnr.: 17.34 - A70-07		Rev. nr.:	

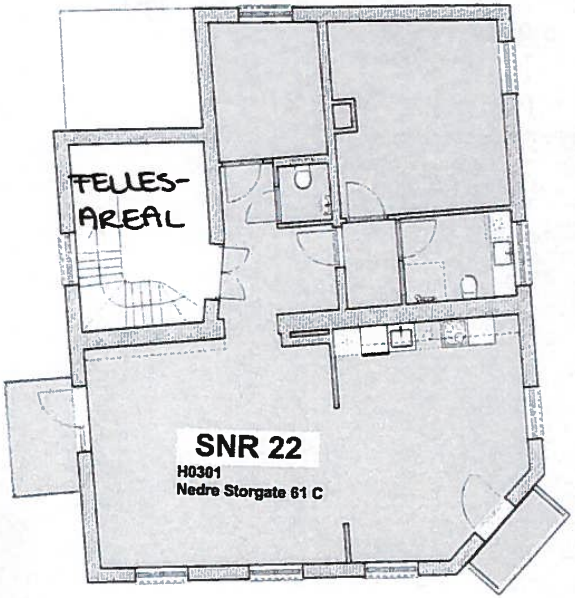
Seksjoneringstegning for Nedre Storgate 61 C - Hovedhuset



Plan 1. etasje

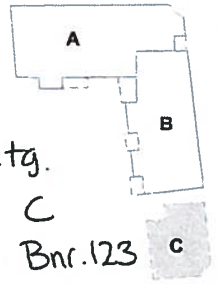


Plan 2. etasje



Plan 3. etasje

STATENS KARTVERK



1.-3. etg.
BYGG C
Gnr. 113 Bnr. 123
Drammen

Fase: Nabovarsel / Rammesøknad	Primdato: 25.05.2018
Filnavn: NS61C-seksjonering v2.pln	

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Hovedhuset
Nedre Storgate 61 C

Adresse: 3015 Drammen		Gnr/Bnr. 113/123	
Dato 25.05.2018	Rev. Dato	Sign. LB	Kontroll ØH
Tegning: Plan		Målestokk 1:100	
Prosjekt og tegningsnr.: 17.34 - A70-06		Rev. nr.:	

DRAMMEN
KOMMUNE

USBL
v/ Helle H. Haugerud
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Vår referanse
18/9527/5/MILFLE
Arkivkode
GBNR 113/123
Deres referanse

Dato
24.10.2018

Orientering om tillatelse, 113/123, Nedre Storgate 61 A, 61 B, 61 C, Reseksjonering

Drammen kommune viser til søknad om reseksjonering mottatt den 8.10.2018.

Vi har den 24.10.2018 gitt tillatelse til reseksjonering av tre seksjoner jf. vedlagte søknadsskjema med kart og tegninger.

Informasjon om klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra mottagelsen av dette brev. Eventuell klage sendes kommunen. Se forøvrig vedlagt informasjonsskriv.

Ved endelig vedtak vil saken sendes til Kartverket for tinglysing når klagefristen er utløpt, jf. eierseksjonsloven § 17.

Frafall av klagerett
Det er anledning til å frafalle klageretten for hurtigere behandling. I så fall må alle berørte parter sende inn en underskrevet erklæring på at klageretten frafalles. Disse må sendes inn i original.

Med hilsen

Milla Flesche
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kopi av vedtak med kart og tegninger

Kopi (med vedlegg) til:
Nedre Storgate 61 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Postboks 269 Bragernes 3001 Drammen
Sameiet Ankers Hage, c/o USBL Lier, Postboks 100 3401 Lier

KARTVERK STATENS

Byplan avd. juridisk

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Informasjon om adgang til å klage
Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud av parter med rettslig klageinteresse (etter eierseksjonsloven § 16 og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist
Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

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

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

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

Innsyn
Parten har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter så vidt annet ikke følger av reglene i Forvaltningsloven §§ 18 til 19. Kommunens innsynsløsning på internett finner de ved å følge linken under:

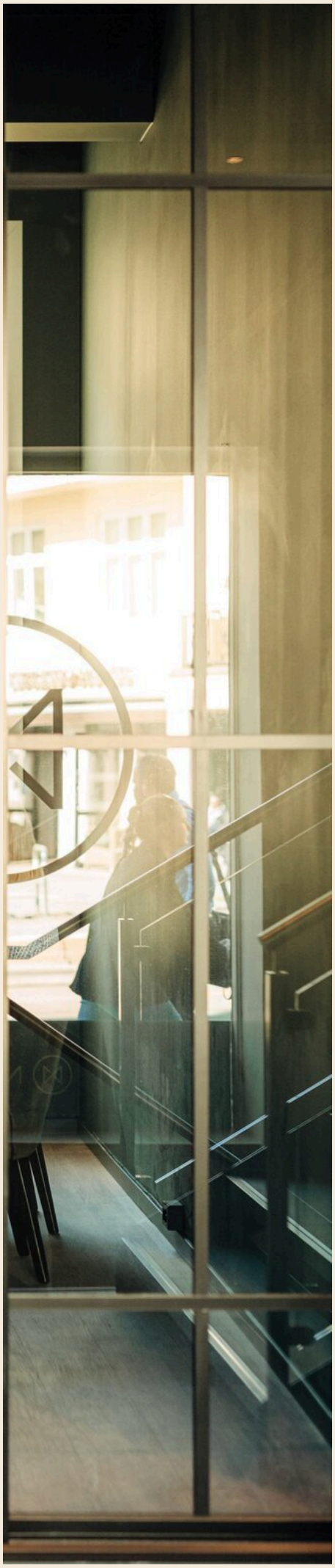
https://innsyn.drammen.kommune.no/byggsak

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Storgate 61B 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 123, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 123, snr 32 (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:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696