

Grønland 70A



Velkommen til

Grønland 70A



Salgsoppgaven produsert 13. januar 2025

Union / Grønland

Lys og flott selveierleilighet i 4. etasje m/heis - Balkong m/elveutsikt - Felles takterrasse - Garasje

Prisantydning	4 600 000,-
Omkostninger	116 350,-
Totalpris	4 716 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 944,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Grønland 70A!

Dette er en lys og fin leilighet i et attraktivt leilighetsbygg på Union/Grønland.

Høydepunkter:

- Heis til etasjeplan
- Takhøye vinduer
- Balkong med utsikt
- Solrike felles takterrasser
- A-konto oppvarming/varmtvann inkludert
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Tinglyst bruksrett til egen garasjeplass med elbil-lader
- Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til elva, restauranter og byliv
- Enkel tilgang til marka med flotte skiløyper på vinterstid, og turstier på sommerstid
- Få minutter gange/sykkelvei til togstasjon og bussforbindelser

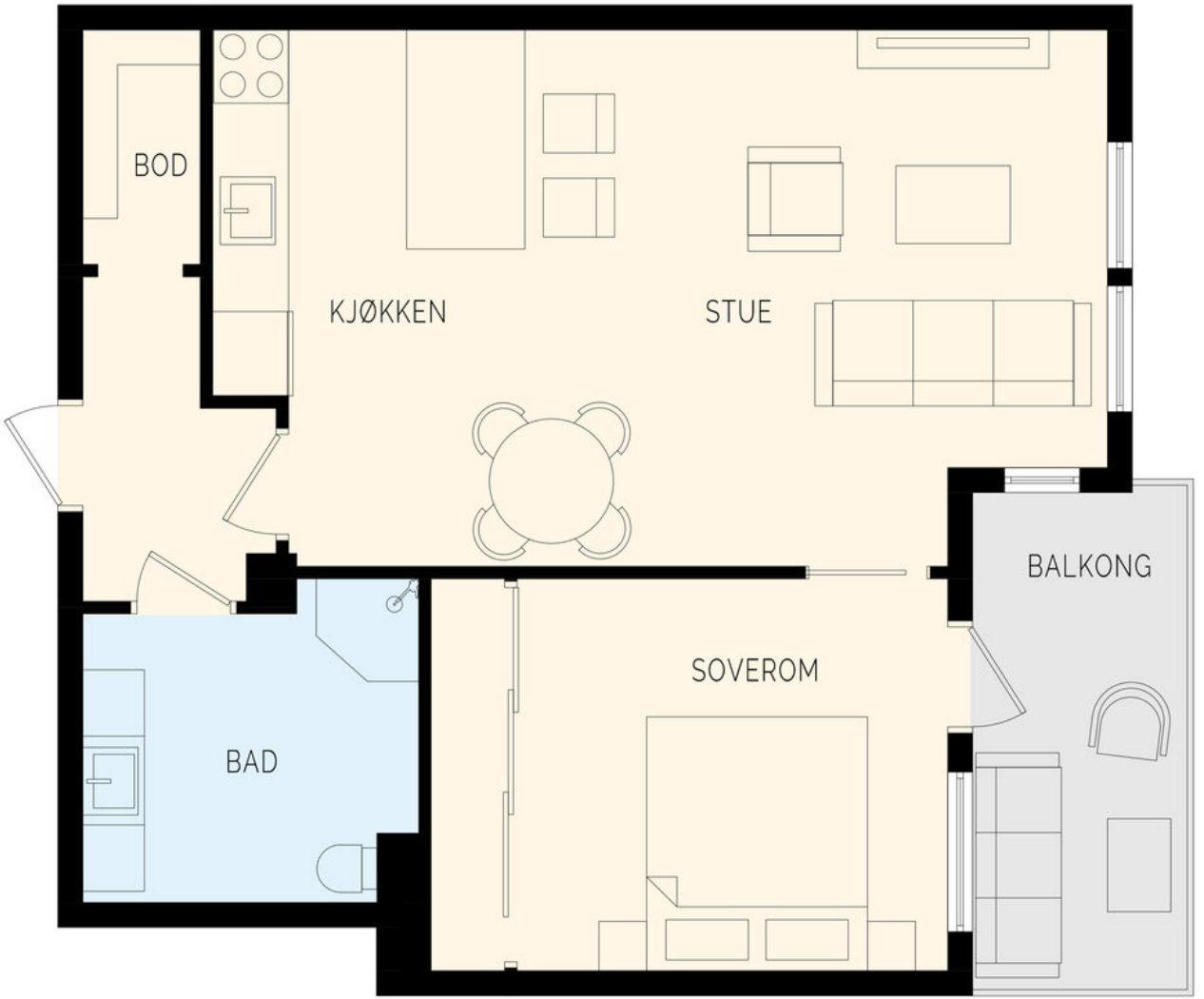
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm.

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



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

























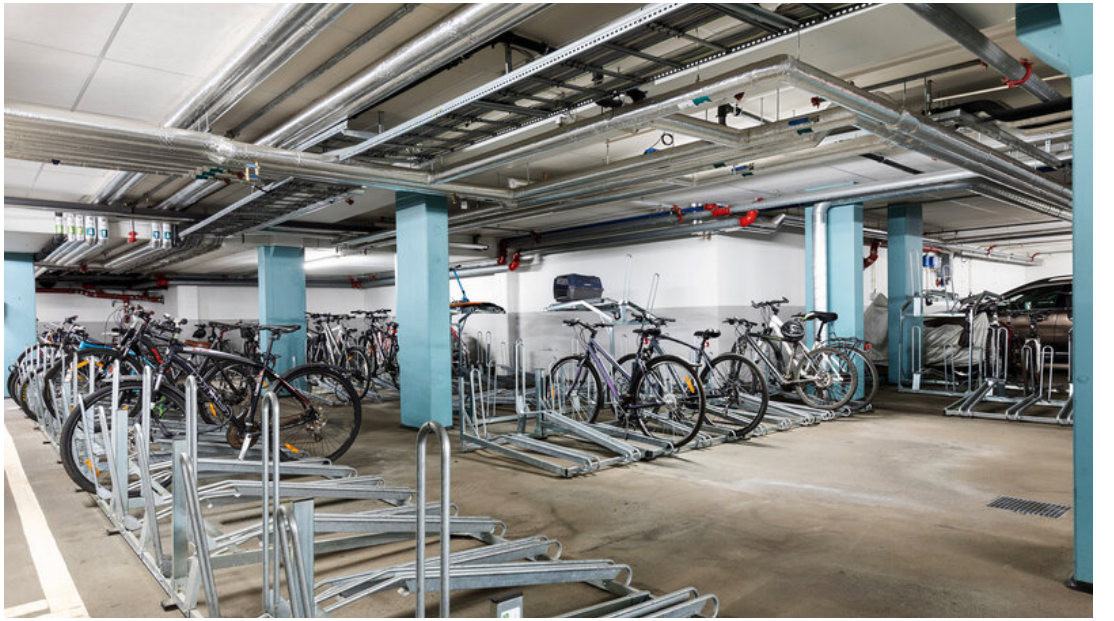





beko
EcoGentleTechnology










Her kan du bruke andre ladebrikker eller apper enn Koples egne, se hvilke her!
24/7 ladesupport
32 11 00 11
Lade-id:
KPL6281
Kople






Drammen stasjon


PIR
7


GLOBUS
VELKOMMEN
Nordea
dpend™
KONTORHUSET
Gjensidige
PINCHO NATION


REKORD BAR
REKORD
POB


PAPIRBREDDEN


BIBLIOTEK

Informasjon

Grønland 70A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0398/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grønland 70A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 976, snr 57 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Celine Gjønnes

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

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

Innhold

4. Etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og innvendig bod.

Balkong på ca 5 kvm.
Leiligheten disponerer 1 bod i felles kjeller på ca 6 kvm.
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i garasjekjeller.

Standard

Entré/gang:
Velkommen inn! Enkel adkomst til etasjeplan via heis.
Entréen er lys og innbydende med plass for å henge av seg yttertøy. Praktisk med tilknytning til innvendig bod. Her er det stilren innredning med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Hyggelig stue med lyse overflater. Gulvet har lekkert laminatgulv i fiskebensmønster, samt vegger i lyse fargetoner. Verdt å nevne er at det er behagelig vannbåren gulvvarme. Stuen er møblert med sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. De store vindusflatene i stuen bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken:
Pent kjøkken med glatte hvite fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt og waterguard er montert. Praktisk kjøkkenøy med ytterligere oppbevarings- og benkeplass, samt barløsning med sitteplass for to eller fire.

Bad:
Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er oppgradert med ny innredning og sanitærutstyr i 2023 (med unntak av toalett som er fra byggeår). Badet inneholder dusjkabinett, innredning med servantbolle, toalett, opplegg for vaskemaskin og skap med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
Soverom med plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til garderoben. Fra soverommet er det adkomst til flott balkong med hyggelig utsikt mot elva.

Parkering

Sameierne har tinglyst bruksrett/leierett til én parkeringsplass i parkeringskjelleren. Disse driftes av Union Parkering AS. Denne seksjonen har tinglyst bruksrett til garasjeplass.
Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen med en fastpris på kr. 2,50,- per kWt som belastes seksjonseier.
Det er mulig å leie en ekstra plass hvis man ønsker, og nåværende pris er kr. 22 000,- i året.

Ved spørsmål om parkering ta kontakt med Union Parkering AS på tlf. 32 27 65 80.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Nytt gulv i øvrige rom
- Lakkert eikelister
- Nytt sanitærutstyr og innredning på bad
- Malt overflater
- Montert solskjerming på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Egen parkeringsplass med ladeboks.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk med selveierleiligheter.
- Bygningen har betongfundament og grunnmur av betong.
- Yttervegger over grunnmuren er oppført i murkonstruksjon med trefelt og pussede flater utvendig.
- Takkonstruksjonen er antatt tekket med papp eller folie.
- Felles trappeløp og heis er tilgjengelig i bygget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig dører grunnet registrert noen mindre skader på dørkarm.
- Innvendig overflater grunnet flere glipper i skjøtene mellom gulvbordene i gang/stue.
- Gulv på bad grunnet påvist bom/hulrom i noen fliser rundt våtsonen.
- Sluk/Membranløsning på bad grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membran og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke utført el-kontroll eller sjekk av sikringsskap de siste 5 år.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie 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 - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme i øvrige oppholdsrom.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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 2 391 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 944,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Likefordeling alle kr. 356,- (drift og vedlikehold av heiser, felles bygningsforsikring og strøm i fellesarealer)

Felleskostnad alle kr. 372,- (Forretningsførsel, revisjon og andre administrative kostnader)

Likefordeling bolig kr. 995,- (Avfall og grunnpakke TV/internett)

A-konto fjernvarme kr. 223,-

A-konto oppvarming vann kr. 226,-

Grunnkostnad kr. 772,- (Vedlikehold, renhold og drift av adkomstveier og fellesarealer, samt vaktmestertjenester)

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

Kommunale avgifter

Kr 4 997,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr. 3 043,-

Vann kr. 1 954,-

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

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 995 030,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 980 118,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er tilknyttet Viken Fiber/Altibox, og grunnpakke TV/Internett er inkludert i felleskostnadene. Ny kjøper må selv kontakte Viken Fiber for å registrere seg som ny eier av leiligheten.

Sameiet

Navn og orgnr.

Seksjonssameiet Pir 7, orgnr. 912754170

Om sameiet

Seksjonssameiet Pir 7 ligger i Drammen kommune og er et kombinasjonsbygg med boliger og næring. Seksjonssameiet består av 81 seksjoner og 3 næringsseksjoner.

Bygningen er bygget rundt et eget privat atrium med flere takterasser og stor åpning mot elven. Kjelleren rommer to plan med garasjeplasser og boder. Leilighetene er utpreget luftige, lyse og elegante. Arkitektur og materialvalg bærer preg av kvalitet med betong, glass, stål og treverk. Øverst finner du to felles takterrasser med beplanting og møbler for det gode uteliv i byen.

Innkomne forslag fra årsmøtet:
- Dårlig trykk. Vanntrykket i 6/7 etasje oppleves dårlig. Styret skal sjekke med kommunen om det er en feil på deres vannledning, evnt undersøke andre muligheter for å øke vanntrykket.

Saker som er behandlet:
- Måking av snø til nødutganger
- Alt arbeidet med svalgangen i A5
- Lilletaket i 3A
- Lekkasje i himling i 2C
- Avløpene ned fra A5
- Terrassen i 7 etg - bulet
- Innhente tilbud på overbygg og toalett på takterrassene
- Beising av takterrasser / fellesarealer
- Vasking av fasaden
- Ordne med bytte av brannslukningsapparater
- Fjerning av skjeggkre
- Gjennomgang ifm avledninger og bytte av filter
- Satt inn kamera i garasjeanlegget
- Kamera i inngangspartiene
- Vindusruter i flere leiligheter
- Ordnet med utkastelse av beboer
- Fikset/ ordnet med heiser

- Limt fliser i B5
- Problemene med kaldt og varmt vann
- Problemer med varme i gulv
- Stoler i heiser
- Beising av spiler alle etasjer i atriet.
- Forsegling av fliser/fuger svalgang 5B
- Fulgt opp HMS og Vedlikeholdsplan med vedlikeholdsprogram via NBBO VLP

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 42 948,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det ble avholdt ordinært årsmøte den 21.03.2024. Årsregnskapet 2023 viser et underskudd på kr 403 633,-. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen. I følge styreleder skyldes underskuddet en uventet vedlikeholdsjobb vedrørende utskifting av fliser i svalgang. Uten denne jobben ville resultatet blitt 0,- eller noe i pluss.

For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 54 014,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad på felles vask av takterrasser på våren.

Dyrehold

For husdyrhold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.
Se Husordensreglenes punkt 5 for regler vedrørende hundehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86349861

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 401 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til annonsert visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid. I henhold til opplysninger i tilstandsrapport er det ikke relevant med radonmåling da boligen ligger minimum tre etasjer over bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten er beliggende på Union/Grønland som er en relativt ny bydel av Drammen. Området er flott opparbeidet og her har du alt du trenger innenfor gangavstand fra boligen. Union Brygge byr på en rekke cafeer og restauranter, matbutikk (Meny), apotek, Moov treningssenter, blomsterbutikk med mer. For den litt større handlingen eller shopping anbefales Gulskogen senter ca 6 minutters kjøretur unna som er et stort shoppingsenter. Strømsø senter er få minutters kjøretur unna leiligheten og her finnes bla. Kiwi XL, apotek mm. Bragernes Torg må også nevnes med 2 kjøpesentere samt en rekke nisjebutikker, restauranter, cafeer og kino. Går man fra leiligheten og over Ypsilon-gangbru er det kort vei bort til ærverdige Drammen Teater.

På Union Brygge finner du også Universitetet i Sør-Øst Norge, Drammen bibliotek samt Comfort Hotell Union Brygge.
Det er også en rekke kunst- og kulturtilbud som hører til her, både med scener og teater, men også innenfor håndverk og galleri.

Fra Union Brygge kan man også ta hyggelige spaserturer langs elevpromenaden opp mot Landfalløya og nydelige Gulskogen gård eller nedover elva mot Strømsø, eller over bybrua til Bragernes Torg. Langs elevpromenaden finner du også splitter nye Ælvebadstua, og her kan man kombinere trening med badstue og et bad. Virkelig verdt en opplevelse. Om du for øvrig er glad i bading, så er det anlagt en badeplass rett på nedsiden av sameiet, hvor "Badeenglene" holder til. Dette er en gjeng med damer, som liker å starte dagene sine med en frisk dukkert.

Sentrum av Drammen er omkranset av flotte turmuligheter i skogen både på Strømsø-siden og Bragernes-siden av elva. Her finnes lysløyper i kilometertall og flotte oppkjørte skiløyper om vinteren.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, næring og skole.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 7 minutters gange til busstasjon og ca 10 minutters gange til togstasjon fra leiligheten. Strømsø torg er et knutepunkt med både busstasjon og togstasjon. Fra busstasjonen går buss til alle omkringliggende regioner og fra togstasjonen går det tog i retning både Oslo/Kongsberg/Vestfold/Skien flere ganger i timen. Flytoget går også fra Drammen stasjon og bruker ca 1 time til Gardermoen.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage fra boligen er Parktunet barnehage som ligger rett over Ypsilon bru.
Videre sogner boligen til Gulskogen barne- og ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i kommunen, samt ligger Universitetet i Sør-Øst Norge et steinkast fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nærings- og boligbygg datert 20.06.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende bybebyggelse/kombinert bebyggelse/anleggsformål, vei og grønnstruktur.

Eiendommen er regulert under Detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.04.2018).
Eiendommen er regulert under Reguleringsplan for Union Brygge, Grønland (29.10.2002) med reguleringsformål til annet kombinert formål (bolig/forretning/kontor/lettere industri/allmennyttig/hotell/servering), felles avkjørsel, annen veigrunn - tekniske anlegg og gang-/sykkelvei.

Det er igangsatt planleggingsarbeider på Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034, samt er området tilknyttet en hel rekke reguleringsplaner under arbeid i forbindelse med utbygging av nærområdet.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/110/976/45:
24.10.2013 - Dokumentnr: 912981 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:950

24.10.2013 - Dokumentnr: 913501 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:977
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold

24.10.2013 - Dokumentnr: 913578 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:188
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.2013 - Dokumentnr: 913626 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om rett for allmennheten til å ferdes på den del av eiendommen som er regulert til felles adkomst/parkering, enten til fots eller på sykkel.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.2013 - Dokumentnr: 913799 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Union Eiendomsutvikling AS
Org.nr: 935 711 320
Erklæring om Geo-energianlegg føringsveier

24.10.2013 - Dokumentnr: 913870 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:188
Erklæring om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold m.v.

24.10.2013 - Dokumentnr: 914087 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:188
Bestemmelse om adkomstrett og bruksrett til søppelrom

24.10.2013 - Dokumentnr: 914495 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:977
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett og bruksrett til heiser og trapper

05.11.2013 - Dokumentnr: 954698 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/10201

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 56 250,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 489,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 242,- 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. 3 500,-.

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 20. januar 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grønland 70A

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0398/24

Selger 1 navn
Celine Gjønnes

Gateadresse
Grønland 70A

Poststed
DRAMMEN

Postnr
3045

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0398/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Egen parkeringsplass med ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0398/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0398/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0398/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celine Gjønnes	1167769c11a5c55863e4289 a1a0ef05cb2d0a55b	19.12.2024 11:13:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0398/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 976, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 02.01.2025 Rapportdato: 05.01.2025 Oppdragsnr.: 22134-1143 Referansenummer: LJ1280

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk med selveierleiligheter.
- Bygningen har betongfundament og grunnmur av betong.
- Yttervegger over grunnmuren er oppført i murkonstruksjon med trefelt og pussede flater utvendig.
- Takkonstruksjonen er antatt tekket med papp eller folie.
- Felles trappeløp og heis er tilgjengelig i bygget.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i øvrige oppholdsrom.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Øvrige forhold:
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller med plass nummer 138, med elbillader.
- Sportsbod i fellesområde på ca. 5m², med plass nummer A412.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

Gå til side

UTVENDIG

Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en terrassedør med 3-lags isolerglass.

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverommet.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Flis på bad. Laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

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

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

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

Sluk er av type rustfritt stål.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Over og underskap.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i soverom.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

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

Varmesentralen er plassert i soverommet og forsyner varme til øvrige rom.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

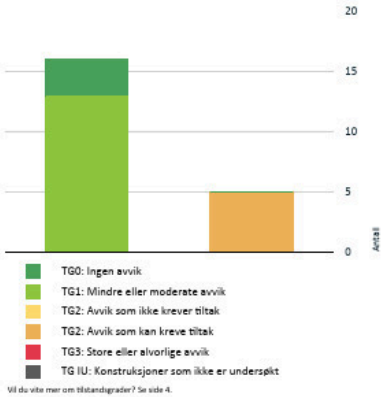
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en brannd0r av typen B30, i tillegg er det en terrassedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe mindre skader på dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Døren fungerer med det regiserte avviket men TG 2 settes på skaden.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverommet.
Balkongen er delvis takoverbygd og er tekket med terrassebord.
Rekkverket er utført i glass og aluminium, og har tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis på bad. Laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Malte overflater i øvrige rom.

TG 1 settes på vegger og himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere glipper i skjøtene mellom gulvbordene i gang/stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at gulvbordene er limt, noe som begrenser mulighetene for utbedring. Dersom glippene blir mer omfattende over tid, kan det være nødvendig med tiltak som delvis utskifting av gulvbord eller estetisk utbedring ved bruk av fugemasse eller spesialtilpasset tremasse.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i flis på flere fliser rundt våtsonen.

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 settes da bom under flis kan føre til at flisene løsner og muliggjøre fuktinntrengning, som kan skade underlaget.
Tiltak bør vurderes, inkludert å fjerne og erstatte de løse flisene samt kontrollere underlaget for fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 20-25 år.
Gjenværende levetid: 8-13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Over og underskap.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning er byttet ut i 2023, med unntak av klosett som er fra byggeår.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen, laget i forbindelse med forrige takstmann, i garderobeskapet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på overflatene.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

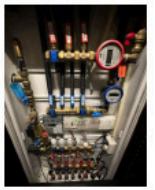


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast.
De innvendige rørene har en lav til middels alder, med liten sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik på anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i fordelerskapet på soverommet og forsyner varme til entré, stue, kjøkken og soverommet.
Manuelle reguleringsventiler er inkludert for justering av vannflyten, disse er tydelig merket i fordelerskapet.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
    Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det foreligger heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

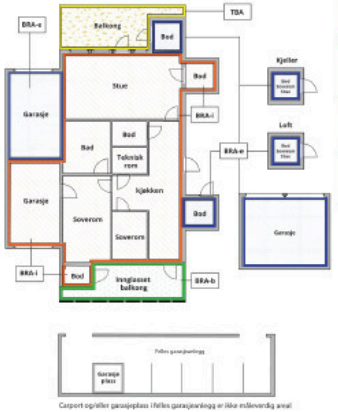
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	51			51	6
Felles kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue , Kjøkken , Bod , Bad , Soverom , Entré		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
Balkong på ca. 6m²

BRA-e:
Sportsbod i felles kjeller på ca. 5m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
- Nytt gulv i øvrige rom.
- Nytt sanitærutstyr og innredning på bad.
- Malte overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom: Bod på ca. 3m²

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Celine Gjønnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	976		57	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønland 70 A

Hjemmelshaver
Gjønnes Celine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger ved elvekanten på Union Brygge og har utsikt mot elven.
Området er urbant og populært, med en matbutikk, restauranter, bibliotek og Union Scene i nærheten.
Det er gangavstand til jernbanestasjon, busstopp, strandpromenade, idrettsanlegg og sentrum.
Leiligheten har balkong/uteplass på begge sider og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Felleseietomt på 3402m²
Fellestomten er fullt utnyttet og pent opparbeidet mellom byggene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Grønland 70 A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 976
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LJ1280

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JONATHAN LINDSTRØM
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0430/22
Vår referanse: 3007007/19930413
Bestilling: C3 2022-10-25 (3) 7

Dato
25.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
954698	200	5.11.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	110	976	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601516069
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Doknr: 954698 Tinglyst: 05.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
935711320	UNION EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 2295 Strømsø, 3003 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	110	976

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	110	976	0	1	492 / 10201	Næringseksjon	Nei	Ja
0602	110	976	0	2	1689 / 10201	Næringseksjon	Nei	Ja
0602	110	976	0	3	1755 / 10201	Næringseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	4	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	5	87 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	6	97 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	7	61 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	8	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	9	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	10	98 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	11	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	12	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	13	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	14	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	15	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	16	87 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	17	97 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei

04.11.2013 09.28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	110	976	0	18	61 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	19	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	20	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	21	32 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	22	43 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	23	60 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	24	57 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	25	73 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	26	49 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	27	54 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	28	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	29	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	30	54 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	31	49 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	32	49 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	33	49 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	34	51 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	35	99 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	36	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	37	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	38	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	39	62 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	40	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	41	87 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	42	97 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	43	61 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	44	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	45	65 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	46	74 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	47	97 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	48	85 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	49	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	50	54 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	110	976	0	51	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	52	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	53	54 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	54	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	55	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	56	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	57	50 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	58	119 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	59	80 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	60	80 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	61	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	62	162 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	63	97 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	64	61 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	65	132 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	66	93 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	67	59 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	68	122 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	69	102 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	70	81 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	71	81 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	72	81 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	73	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	74	75 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	75	87 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	76	173 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	77	61 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	78	132 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	79	93 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	80	59 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	81	101 / 10201	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	110	976	0	82	120 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	110	976	0	83	75 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	110	976	0	84	87 / 10201	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

04.11.2013 09.28

Returneres til:
Drammen kommune **org.nr. 939 214 895**
Byplan avd. **byggesak**
Engene 1
3008 Drammen **ref. 1004**

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen Grønland 70, 70A, 70C	110	976		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
935 711 320	Union Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
						Se vedlegg													

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

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

FOR UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

Dato	Partenes underskrift
14.09.13	Trond Åsheim Per Bomann-Larsen

TRINO ÅSHEIM PER BOMANN-LARSEN

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Dramenm den 14.09.13 for Union Eiendomsutvikling AS Per Bomann-Larsen Trond Åsheim		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
110	976			Drammen kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Drammen 28/10-13	DRAMMEN KOMMUNE Byplan Linda Hellal Anne Lorette Astrup

Noter:

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

FOR UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

Dato	Partenes underskrift
14.09.13	Trond Åsheim Per Bomann-Larsen

TROND ÅSHEIM PER BOMANN-LARSEN

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER – GNR. 110 BNR. 976 I DRAMMEN

PUNKT 3 – BEGJÆRINGEN

Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
1	N	492	G
2	N	1689	G
3	N	1755	B
4	B	120	B
5	B	87	B
6	B	97	B
7	B	61	B
8	B	65	B
9	B	65	B
10	B	98	B
11	B	62	B
12	B	62	B
13	B	62	B
14	B	62	B
15	B	120	B
16	B	87	B
17	B	97	B
18	B	61	B
19	B	65	B
20	B	65	B
21	B	32	B
22	B	43	
23	B	60	
24	B	57	
25	B	73	
26	B	49	



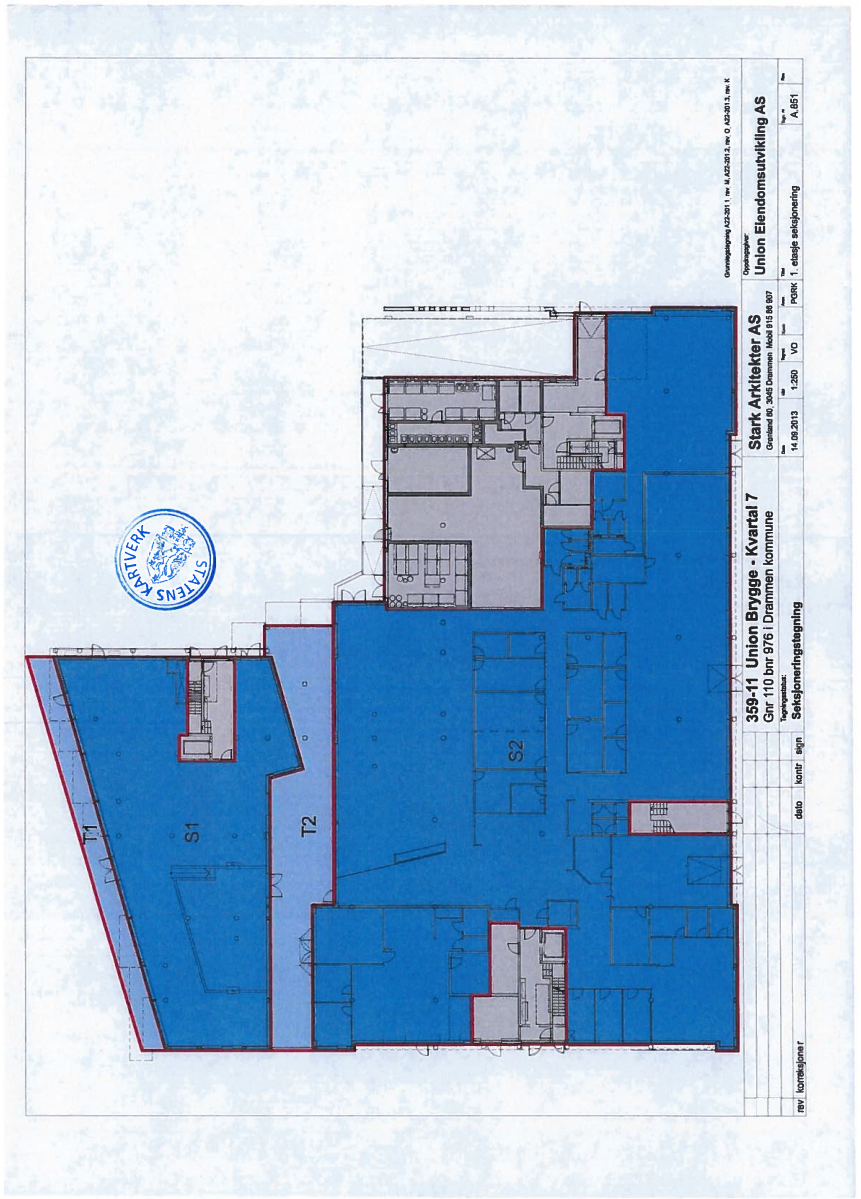
Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
27	B	54	
28	B	50	
29	B	50	
30	B	54	
31	B	49	B
32	B	49	B
33	B	49	B
34	B	51	B
35	B	99	B
36	B	62	B
37	B	62	B
38	B	62	B
39	B	62	B
40	B	120	B
41	B	87	B
42	B	97	B
43	B	61	B
44	B	65	B
45	B	65	B
46	B	74	
47	B	97	
48	B	85	
49	B	50	
50	B	54	B
51	B	50	
52	B	50	
53	B	54	
54	B	50	

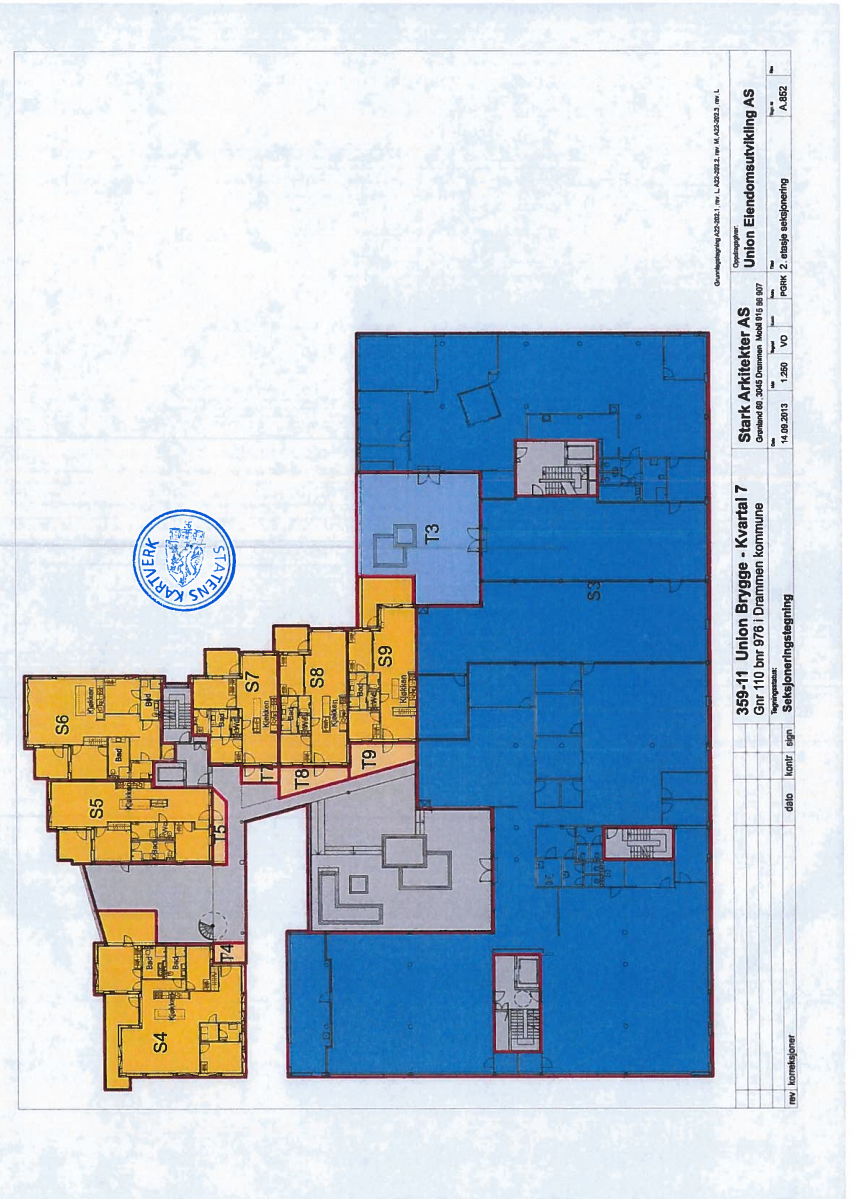


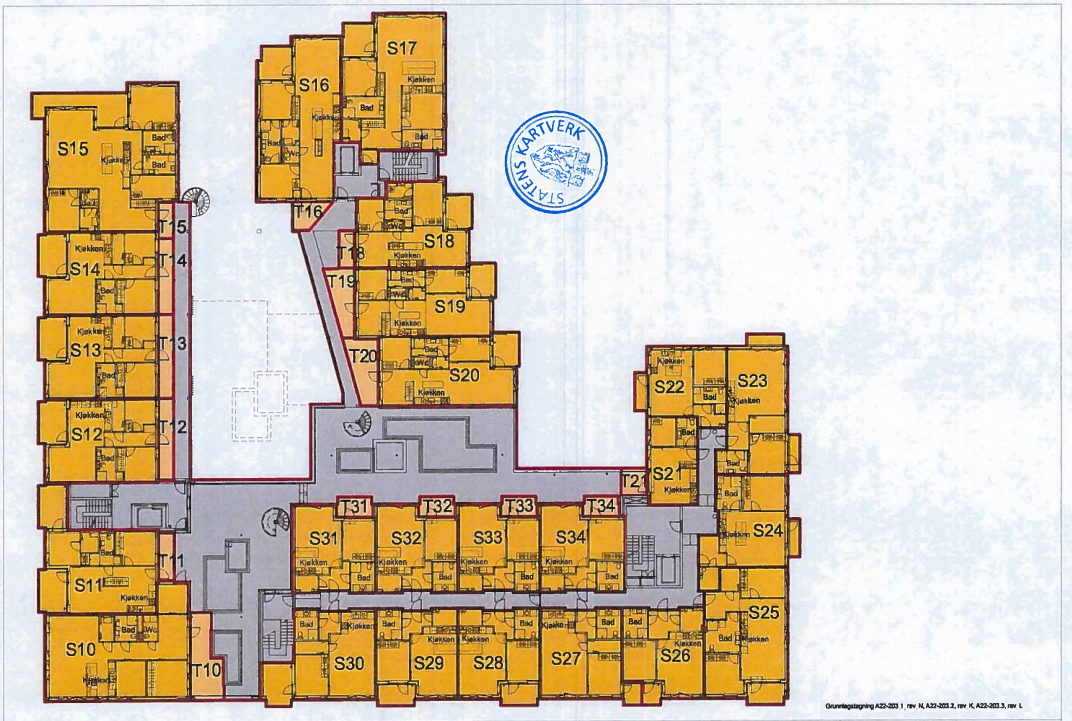
Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
55	B	50	
56	B	50	
57	B	50	
58	B	119	
59	B	80	B
60	B	80	B
61	B	120	B
62	B	162	B
63	B	97	B
64	B	61	B
65	B	132	B
66	B	93	
67	B	59	
68	B	122	
69	B	102	B
70	B	81	B
71	B	81	B
72	B	81	B
73	B	120	B
74	B	75	B
75	B	87	B
76	B	173	
77	B	61	B
78	B	132	B
79	B	93	
80	B	59	
81	B	101	
82	B	120	B
83	B	75	B
84	B	87	B

Sum tellere: 10.201 = nevner: 10.201

KARTVERK STATENS

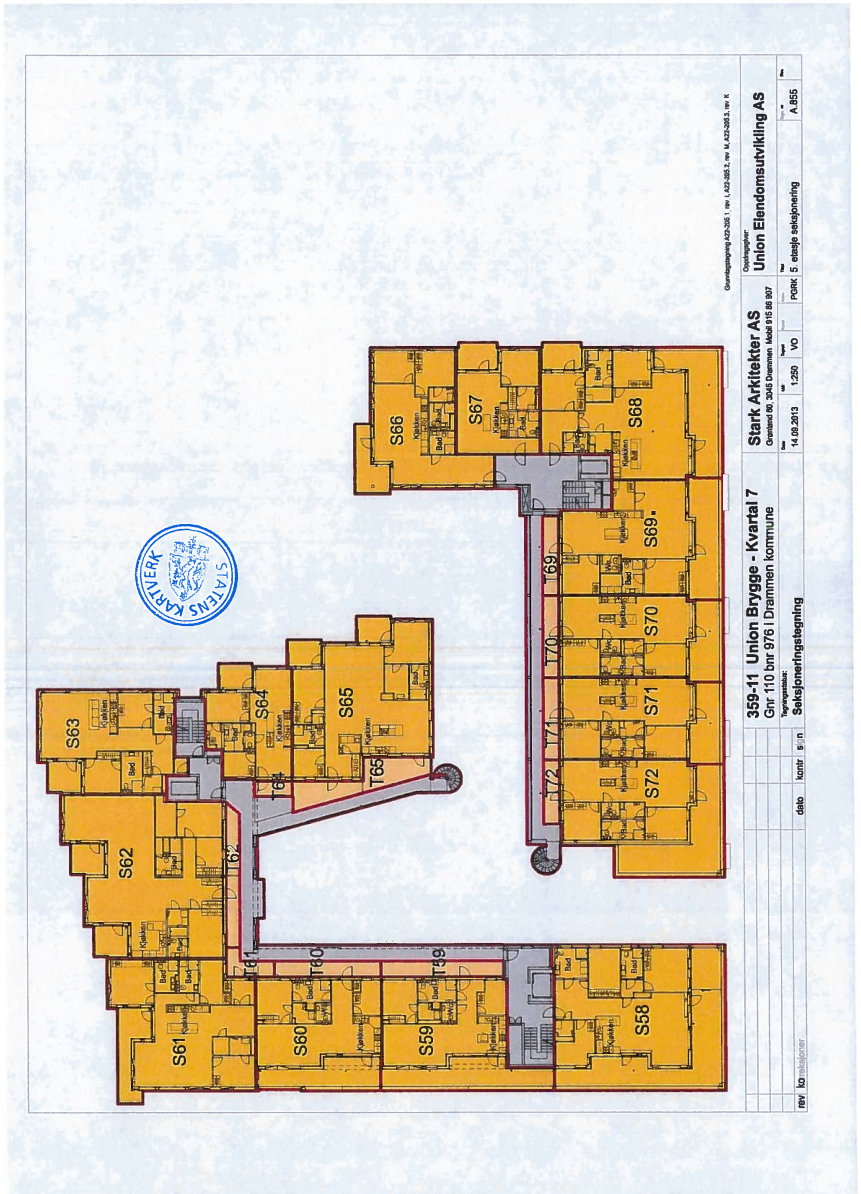

T1
S1
T2
S2
STATENS KARTVERK
359-11 Union Brygge - Kvartal 7
Gnr 110 bnr 976 i Drammen kommune
Tegningsinnhold:
Seksjoneringstegning
Stark Arkitekter AS
Grønland 80, 3045 Drammen Mobil 915 86 807
Oppdragsgiver:
Union Eiendomsutvikling AS
14.09.2013
1:250
VD
PGRK
1. etasje seksjonering
A.851
rev. korreksjoner
dato
kontr.
sign.

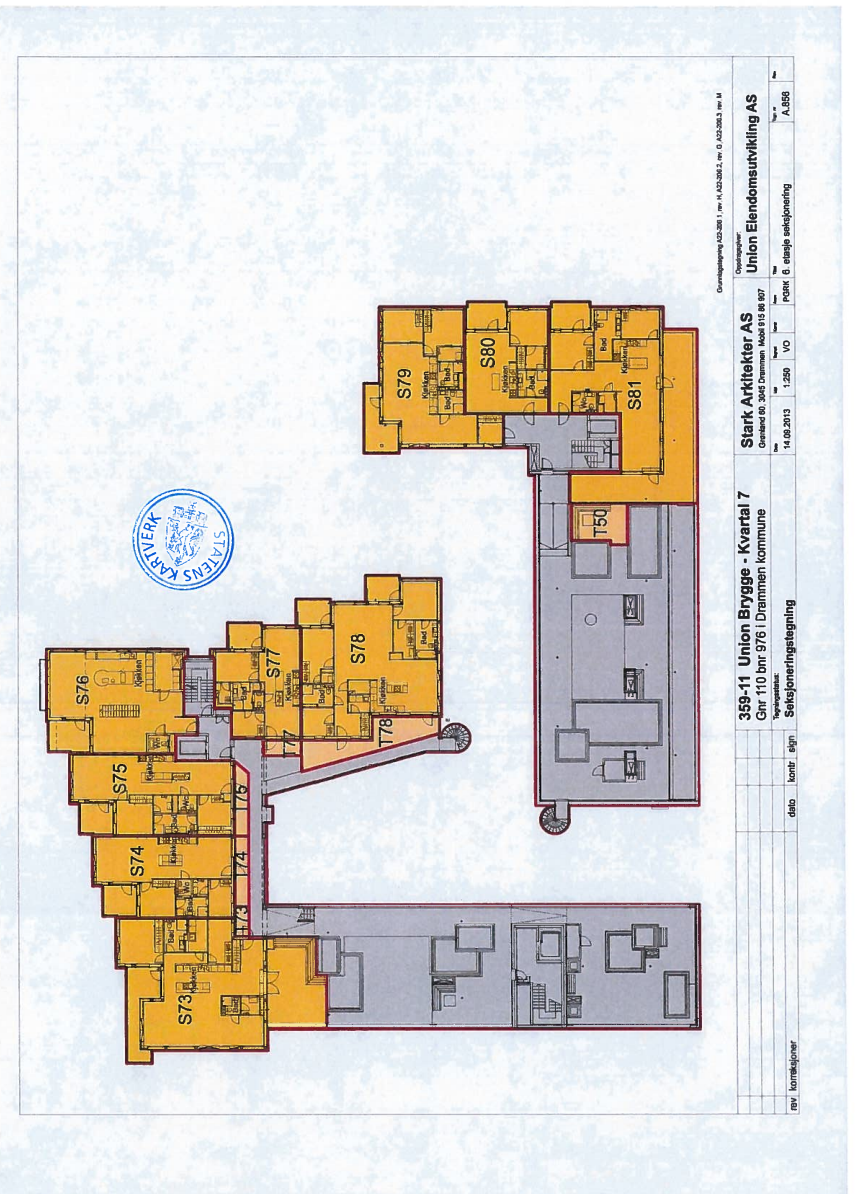

S6
S5
S4
T5
T4
S7
T7
S8
T8
S9
T9
T3
S3
STATENS KARTVERK
359-11 Union Brygge - Kvartal 7
Gnr 110 bnr 976 i Drammen kommune
Tegningsinnhold:
Seksjoneringstegning
Stark Arkitekter AS
Grønland 80, 3045 Drammen Mobil 915 86 807
Oppdragsgiver:
Union Eiendomsutvikling AS
14.09.2013
1:250
VD
PGRK
2. etasje seksjonering
A.852

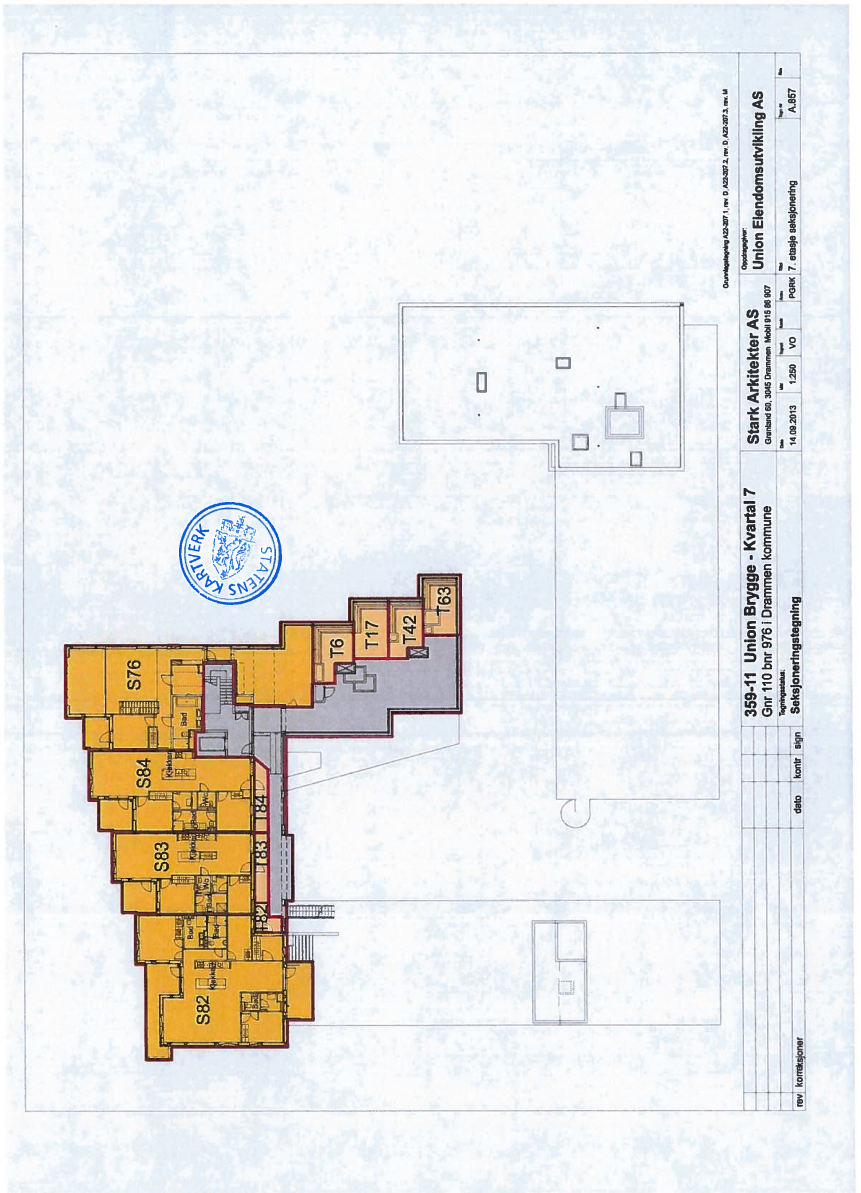


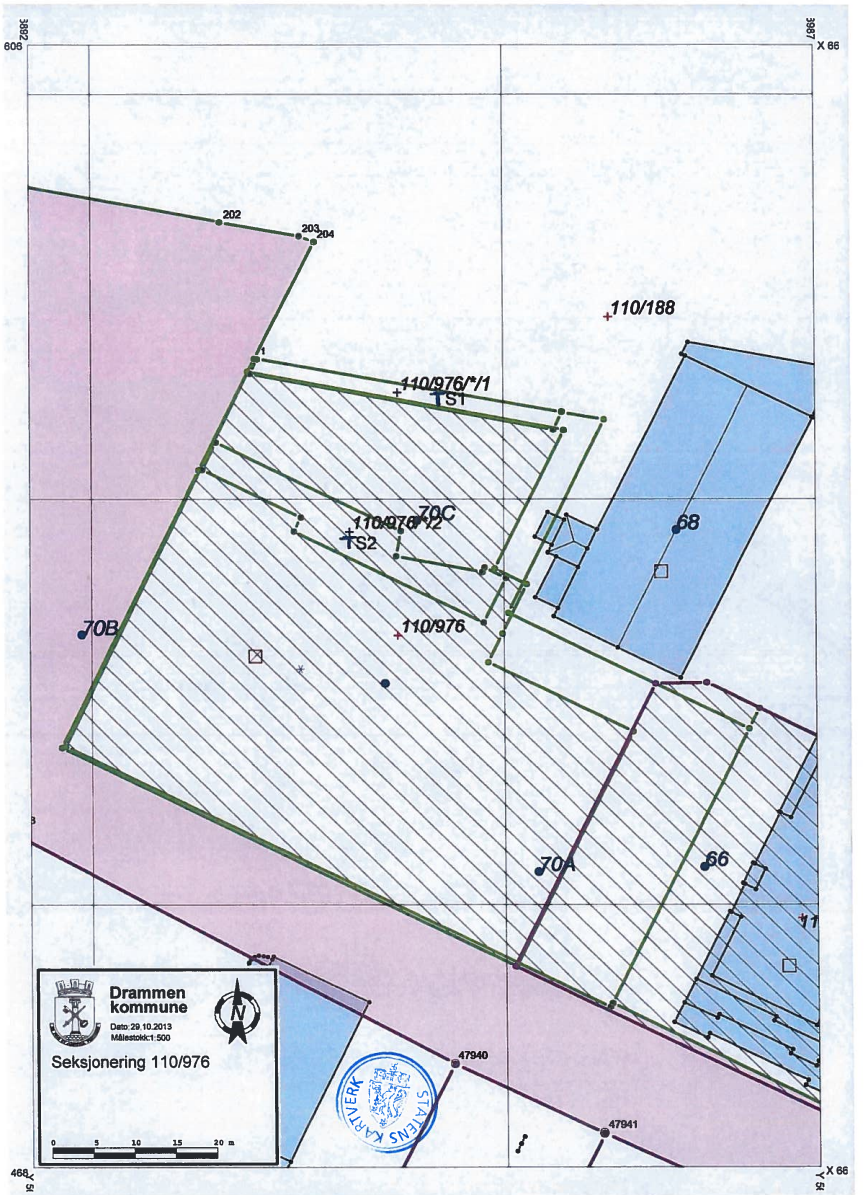
Grunnlagstegning A22-203.1, rev. N, A22-203.2, rev. K, A22-203.3, rev. L

| | | |


S63
S62
S61
S64
S65
S66
S67
S68
S69
S70
S71
S72
S60
S59
S58
T60
T61
T62
T64
T65
T69
T70
T71
T72
Grunnlagstegning A23-205.1 | rev: I, A23-205.3, rev: M, A23-205.2, rev: K
Dokumentnr:
359-11 Union Brygge - Kvartal 7
Gnr 110 bnr 976 i Drammen kommune
Tegningsnavn:
Seksjoneringstegning
Stark Arkitekter AS
Grønland 60, 3045 Drammen Mobil 915 86 807
14.09.2013
1:250
VO
PGNR
5. etasje seksjonering
A.855
rev. kontr. sign.
dato
kontr.
s/n
rev. kontrollører
ko
Dokumentnr:
Union Eiendomsutvikling AS


S76
S75
S74
S73
S77
S78
S79
S80
S81
T50
T73
T74
T76
T77
T78
Grunnlagstegning A23-205.1 | rev: H, A23-205.2, rev: G, A23-205.3 rev: M
Dokumentnr:
359-11 Union Brygge - Kvartal 7
Gnr 110 bnr 976 i Drammen kommune
Tegningsnavn:
Seksjoneringstegning
Stark Arkitekter AS
Grønland 60, 3045 Drammen Mobil 915 86 807
14.09.2013
1:250
VO
PGNR
6. etasje seksjonering
A.856
rev. kontrollører
Dokumentnr:
Union Eiendomsutvikling AS


S76
S84
S83
S82
T84
T83
T82
T6
T17
T42
T63
359-11 Union Brygge - Kvartal 7
Gnr 110 bnr 976 i Drammen kommune
Tegningsinnhold:
Seksjoneringstegning
Stark Arkitekter AS
Grønland 60, 3045 Drammen Mobil 915 86 807
Oppdragsgiver:
Union Elendomsutvikling AS
14.09.2013
1:250
VO
PGRK
7. etasje seksjonering
A.857
rev
kontrollsjoner
dato
kontr
sign
STATENS KARTVERK


202
203
204
110/188
110/976/*/1
TS1
110/976/*/2
TS2
110/976
70B
70C
70A
68
66
47940
47941
Drammen kommune
Dato: 29.10.2013
Målestokk:1:500
Seksjonering 110/976
0 5 10 15 20 m
STATENS KARTVERK

Drammen Drift

Dokumentasjonsrapport

Kommune: 0602 Drammen

1. **Ansvarlig organisasjon**: Drammen kommune v/ Kart og geodata
2. **Utførende enhet markarbeid:** Drammen Drift, Landmåling v/Geir Enbom
3. **Jnr.** 138/13 **Gnr./bnr** 110/976 **Adresse:** Union Brygge
4. **Type sak:** Oppmåling av uteareal til eierseksjon,
5. **Rekvirent:** Union Eiendomsutvikling AS, jf. vedlegg 2 til saken
6. **Godkjenningsdokumenter:**
7. **Rekvisisjon:** Søknad av oppmålingsforretning av 26.04.2013, jf. vedlegg 2 til saken
8. **Matrikkelrapport/ Grunnboksinformasjon:** Mottatt 08.10.2013,
9. **Forretning:** 11.10.2013
10. **Forretningsprotokoll sendt:** 11.10.2013
11. **Dato for sluttdokumentasjon/ leveranse:** 11.10.2013

Måle- og beregningsdokumentasjon

12. **Dato måling:**
13. **Referansesystem:** Euref 89 sone 32
14. **Måleutstyr:**
15. **Måling:**
16. **Beregning utført i GISLINE:** 11.10.2013
17. **Områdetype/ nøyaktighetskrav:**
18. **Beregningsdokumentasjon:**
19. **Koordinatliste:** Beskrivelse og merking fremkommer av protokollen og vedlagte situasjonskart.
20. **Måleforhold:**
    Arealoppgave:
21. **Resultat:**

STATENS KARTVERK

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven)

Journalnr. 138/13

Oppdragnr.

Matrikkelmyndighet

Kommune			
Drammen			
Adresse		Postnr.	Poststed
Engene 1		3008	Drammen

Matrikkelenhet

Adresse	Knr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr
		110	188		
Registrert eier		Registrert fester			
Union Eiendomsutvikling AS					

Om oppmålingsforretningen

Forretningen avholdt	Dato 11.10.2013	Kl. 09.30	Sted Ved eiendommen
Tiltakstype (pbl § 20-1 pkt. m)	☐ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☐ Festegrunn> 10 år ☐ Arealoverføring
Tiltakstype (Matr.lovens § 6)	☐ Grensejustering	☐ Nymerking/klarlegging av eksisterende grense	☐ Matrikulering av eksisterende umatr. grunn
	☐ Registrering av ureg.jordsameie	☒ Uteareal til eierseksjon	☐ Saker etter SAK 10 § 4-3
Saks-behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
Rekvirent	Union Eiendomsutvikling AS v/ Per Bomann-Larsen og Trond Åsheim		Rekv. dato 26.04.2013

Habilitet

Landmålerens navn: Geir Enbom

☐ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.

Hadde noen av partene merknader/innsigelse til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varslet om oppmålingsforretning er vedlagt en partliste som viser de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).

Ev. merknader til varslingen

STATENS KARTVERK

Saksdokumenter – bakgrunn for forretningen

	Vedlegg nr.	
Søknad og tillatelse etter pbl	1	☐ Ikke relevant
Rekvisisjon av oppmålingsforretning (m/dok.)	2	☐ Ikke relevant
Varsel om oppmålingsforretning	3	
Situasjonskart og situasjonsplan	4	
Konsesjonsdokumenter		☐ Ikke relevant
Servitutter		☐ Ikke relevant
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter		☐ Ikke relevant
Avtaler		☐ Ikke relevant
Andre vedlegg		

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • gjennomgang av grunnboksblad • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • etablering / sletting av rettigheter • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Partene får tilsendt protokoll og vedleggene 4 og 10.

Utgangspunktet for oppmålingsforretningen var en rekvisisjon datert 14.09.2013 (vedlegg 2) om uteareal til eierseksjon.

Før oppmålingsforretningen var koordinater på uteareralene mottatt av Landmåling og kontrollert.

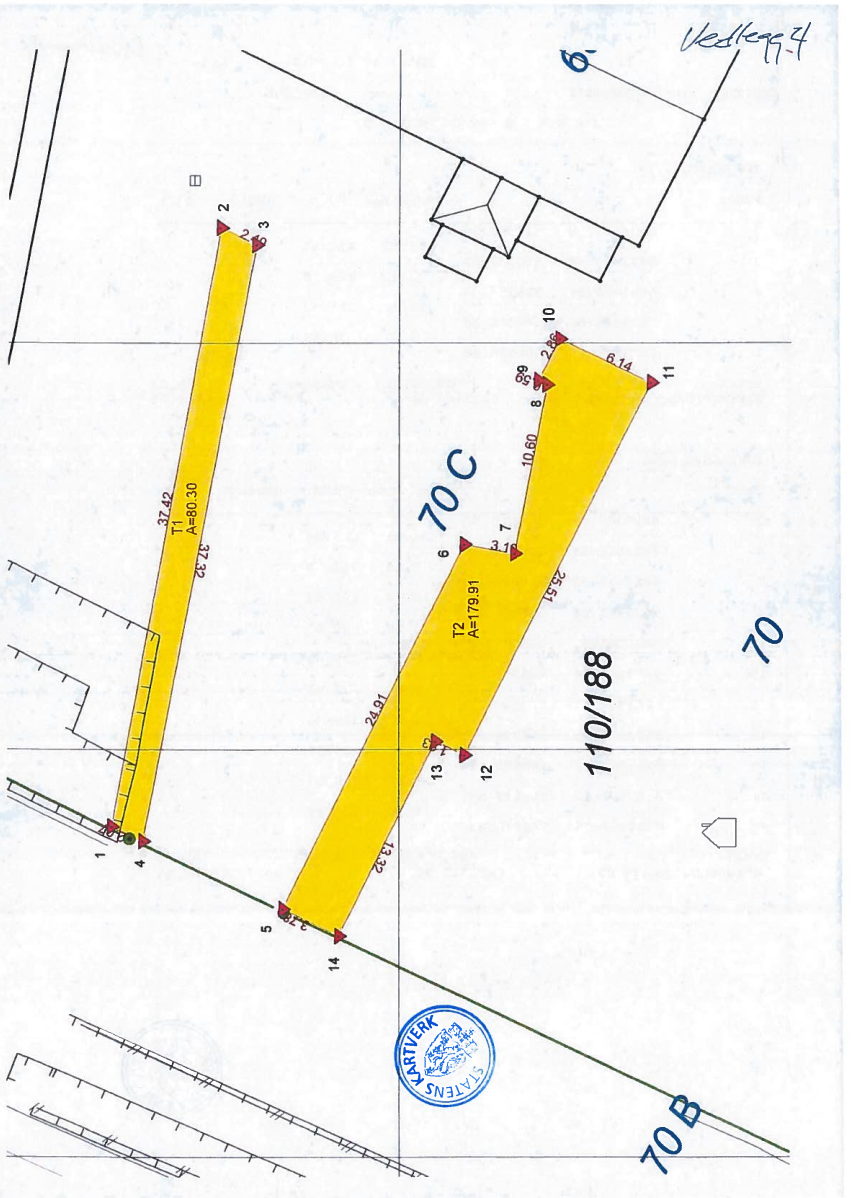
På oppmålingsforretningen møtte Nils Reine med fullmakt for Union Eiendomsutvikling AS (vedlegg 11)gnr. 110 bnr. 188 og advokat Jon Aasgaard gnr. 110 bnr. 188.
Begge signerte for fremmøte i partslisten og krysset samtidig av for at man godkjente resultatet av forretningen (vedlegg 10).
Nils Reine signerte samtidig på en tekst om at han samtykker til frafall av klageretten etter matrikkellovens § 46 (vedlegg 10).

Det ble orientert om saken for de fremmøtte partene.
Informasjon om habilitet (jf. forvaltningslovens § 6) og tinglyste servitutter fra utskrift grunnbok datert 08.10.2013 på gnr. 110 bnr.188 ble gitt.

Det ble også spurt om andre servitutter som ikke er tinglyste.
Ingen servitutter registrert.

De fremmøtte partene godkjente de innsendte koordinatene.
Uteareal T1 får et areal på 80.30 m2 (vedlegg 4).
Uteareal T2 får et areal på 179.91 m2 (vedlegg 4) (vedlegg 14).

Viser til matrikkellovens § 46 og forskriftene § 18-22. Enkeltvedtak etter matrikkelloven kan påklages etter forvaltningslovens kap. IV og VI.
Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt protokoll. I tillegg kan det klages på oppmålingsforretningen, matrikkelføring og matrikkelbrevet. En klage skal være skriftlig og sendes Kart og geodata i Drammen kommune.


Vedlegg 4
6
70 C
70
110/188
70 B
T1
A=80.30
37.42
37.32
T2
A=179.91
24.91
13.32
25.51
10.60
6.14
3.19
2.86
2.99
2.99
2.13
1.29
1.29
1.29

Vedlegg 14

Dato: 10-10-2013 Side 1

Oppdrag: 110-188UTEAREAL GIS/LINE

A R E A L B E R E G N I N G

TOMTENAVN: T1

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
1	6623567.38	566920.28				
			37.42	111.27		
2	6623560.79	566957.12				
			2.40	229.16		
3	6623558.64	566956.06				
			37.32	311.80		
4	6623565.52	566919.38				
			2.07	28.69		
1	6623567.38	566920.28				

Areal = 80.30 m2 Omkrets = 79.21
Representasjonspunkt: X = 6623563.01 Y = 566938.25

TOMTENAVN: T2

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
5	6623557.04	566915.22				
			24.91	129.04		
6	6623546.07	566937.58				
			3.10	211.76		
7	6623543.02	566937.01				
			10.60	111.84		
8	6623541.06	566947.43				
			0.59	29.03		
9	6623541.59	566947.69				
			2.86	129.02		
10	6623540.33	566950.26				
			6.14	228.96		
11	6623534.81	566947.56				
			25.51	329.05		
12	6623546.05	566924.66				
			1.93	29.07		
13	6623547.78	566925.51				
			13.32	329.05		
14	6623553.65	566913.55				
			3.78	29.14		
5	6623557.04	566915.22				

Areal = 179.91 m2 Omkrets = 92.75
Representasjonspunkt: X = 6623545.92 Y = 566931.91

STATENS KARTVERK

V E D T E K T E R

F O R

SEKSJONSSAMEIET PIR 7

org. nr. 912 754 170

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtatt på konstituerende årsmøte 14.10.2013, endret på årsmøtet 08.03.2018, sist endret på årsmøte 02.06.2020 for forhold under pkt. 2.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Seksjonssameiet Pir 7, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 81 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 110, bnr. 976 i Drammen kommune. Adressen er Grønland 70.

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

Samlet liste over eierseksjonssameiets seksjoner med eierbrøker er vedlagt bakerst i nærværende vedtekter. Eierbrøkene er fastsatt ut fra BRA-arealet av den enkelte bruksenhets hoveddel, med unntak av terrasser/balkonger.

Boligseksjonseierne har tinglyst adkomstrett og bruksrett og eller leierett til hver sin P-plass, i alt 81 parkeringsplasser og adkomstrett og bruksrett til 76 boder i eiendommen gnr. 110, bnr. 977 under sameiets eiendom. I tillegg er 5 boder beliggende i plan 1 på fellesareal til bruk for boligene.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 110 bnr. 976 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

2-2 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon som telefonnummer og e-postadresse.

2-3 Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

2-4 Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-5 Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-6 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

(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) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

(6) Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.
(7) I sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles utearealer, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

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

3-1 Enerett til bruk
Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd skal hjemmelshaverne til seksjon nr.1, 2 og 3 (næringsseksjonene) ha en midlertidig enerett til å benytte de deler av fellesarealene som er til bruk for disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene.

Med hjemmel i samme bestemmelse skal hjemmelshaverne til snr 4 – 84 (boligseksjonene) ha en midlertidig enerett til å benytte de deler av fellesarealene som er til bruk for disse seksjonene.

Arealene er vist på vedlagte plantegning.

De respektive hjemmelshaverne skal i fellesskap ha drifts- og vedlikeholdsansvar for de arealene som inngår i den midlertidige eneretten.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader

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

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

(3) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter de regler som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel og næringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig er til bruk for disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig er til bruk for disse.

3.1 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles rom/atkomstarealer trapperom A og B som er til bruk for næringsdelen – dvs i 1. og 2. etasje.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som er til bruk for næringsdelen.
- Eier av næringsseksjonene er selv økonomisk ansvarlig for håndtering av ordinært avfall fra egne seksjoner.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som er til bruk for næringsdelen.

Næringsseksjonen håndterer mesteparten av disse kostnadselementene selv og inngår derfor ikke i Sameiets regnskap. Næringsseksjoner betaler således heller ikke innskuddskapital som boligseksjonskjøpere.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer som fordeles iht. eierbrøk:

- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer og oppganger som er til bruk for boligdelen dvs trapperom C og fra og med tredje etasje av trapperom A og B.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som er til bruk for boligdelen, jf vedlagte plantegninger hvor disse er markert.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som er til bruk for boligdelen.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt med 1/81 mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm til drift av fellesarealene og fellesinstallasjoner som er til bruk for boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av fellesarealer i tilknytning til boder, samt boder i anleggseiendommen som er til bruk for boligseksjonene.
- Kostnader til bredbånd/fibernett.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i mellom boligsameierne etter avlest forbruk:

- Fjernvarme og varmtvann forbruk avlest i boligseksjonen. Ved manglende avlesning fra seksjonseier vil styret eller forretningsfører ha en suveren rett til å estimere forbruket for avregning.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til eierbrøk mellom alle sameierne:

- Drift- og vedlikehold av heiser
- Byggforsikring
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan / i gårdsplass.
- Kostnader til drift og vedlikehold, inkludert strøm til fellesarealer som ikke er knyttet opp til boligseksjonene eller til næringsseksjonene

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne med 1/84 del:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales felleskostnader med 90 kr pr eierbrøkenhet for boligsameiere som start/innskuddskapital.

4-2 Betaling av felleskostnader

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

4-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

4-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsareal samt eventuell tilvist parkeringsplass og bod i tilstøtende utskilt eiendom under bakken som ikke er tilleggsareal. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.

(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 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Fellesarealet m.v. skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

7. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Regnskap, eventuell årsberetning 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.

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

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

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

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

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

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene bergenes etter eierbrøk.

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

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

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

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

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

tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

7-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av bygningene.

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

8-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

8-7 Inhabilitet

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

8-8 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap i fellesskap. Styret kan gi prokura.

(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. Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

(1) Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for næringsseksjonen. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonen direkte.

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.

HUSORDENSREGLER
Vedtatt på sameiermøte 17.03.2015

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

   Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall er slått opp på inngangsdørene til begge avfallsrommene, og er å betrakte som en del av husordensreglene. Det samme gjelder regler for bruk av takterrassene som blir slått opp i områdene.

   Alle brukere plikter å følge husordensreglene. Husk at lojal oppfølging av reglene er helt avgjørende for at vi skal opprettholde et godt bomiljø på Pir7.

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

2. **Fellesarealer**
   Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer som inngangsparti, heiser, trappeløp, svalganger og fellesterrasser inn mot atriet. Det kan røykes på husenes takterrasser A-B-C, men bare ved å vise hensyn til andre som oppholder seg der. Røyking bør stoppes ved oppfordring fra andre.

   Avfall får ikke hensettes utenfor egen inngangsdør i ganger eller på svalganger.

   Det er ikke anledning til å hensette eller henge opp bilder/kunst eller andre gjenstander som f.eks. sko eller planter i ganger, trapperom eller andre fellesområder.

   Merking av postkasser må skje ensartet – dvs. uten klistrelapper og håndskrevne navneskilt.

3. **Balkonger/terrasser/svalganger**
   Det må ikke settes, lagres eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser/svalganger som kan være til sjenanse eller som kan oppfattes som en fasadeendring på bygningen.

   Maling av vegger og tak på balkonger/terrasser/svalganger er ikke tillatt.

   Utendørs grilling medfører spredning av grillos og lukt til naboleiligheter via luftinntaket til leilighetenes ventilasjonssystem. Det anmodes derfor om at all grilling skjer med størst mulig hensynsfullhet.

   Snø kan ikke kastes fra balkonger, terrasser og svalganger – ei heller må det ristes tøy og tepper ut over balkongkanten. Det henstilles også om at man begrenser tørking og lufting av tøy på balkonger/svalganger til det aller mest nødvendige.

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

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

   Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

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

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

6. **Sikkerhet**
   Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Adgangskoder til sameiet skal behandles konfidensielt. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

7. **Forhold til andre lover**
   For forhold som ikke umiddelbart synes å være dekket av gjeldende husordensregler vises det til den enkelte beboers sunne fornuft. Hvis det også er vanskelig å finne svaret der, så gjelder Kardemommeloven: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.»

Pir7, 17. mars 2015

Sameiestyret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 19.12.24 Side 1 av 2

Seksjonssameiet PIR 7
GRØNLAND 70 A
3045 DRAMMEN

Vår ref.: 588/57
Type: Sameier
Eiere: Celine Gjønnes

Organisasjonsnr: 912 754 170 **Seksjonsnr:** 57

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 954**

Felleskostnader:	Likefordeling alle	315
	Felleskostnad alle	334
	Grunnkostnad	873
	Likefordeling bolig	983
Måler:	Akonto fjernvarme: Enhet: 588/57 (254 - 57)	223
	Akonto oppvarming vann: Enhet: 588/57 (255 - 57)	226

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 944**

Felleskostnader:	Likefordeling alle	356
	Felleskostnad alle	372
	Grunnkostnad	772
	Likefordeling bolig	995
Måler:	Akonto fjernvarme: Enhet: 588/57 (254 - 57)	223
	Akonto oppvarming vann: Enhet: 588/57 (255 - 57)	226

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 693
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	877 307

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90992267

E-post: post@pir7.no

Restanse felleskostnader pr. 19.12.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2023

		Gjeld:	7 693	Andre inntekter:	1 368
Annen formue:	42 948	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2013
Gårds/bruksnr:	110/976
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86349861

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0412
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	50
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet 50m2		

Boligopplysninger:

Seksjonssameiet PIR 7
GRØNLAND 70 A
3045 DRAMMEN

Vår ref.: 588/57
Type: Sameier
Eiere: Celine Gjønnes

Organisasjonsnr: 912 754 170

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

MÅLERAVLESNINGER: Ved eierskifter er selger ansvarlig for avlesning av alle målere og melde dette til enhver tid gjeldende leverandør av tjenesten.

PARKERING: Boligseskjsonseierne har tinglyst adkomstrett og brukserett, og eller leierett til hver sin P-plass, i alt 81 parkeringsplasser i eiednommen 110/977 som ligger under sameiets eiendom. Ved spørsmål om parkering ta kontakt med Union Parkering AS 32 27 65 80

Forklaring til fellesutgiftene: "Felleskostnader alle" er kostnader som skal fordeles i henhold til vedtektenes pkt 3.5. "Grunnkostnad" er kostnader som skal fordeles i henhold til vedtektenes pkt 3.2. "Likefordeling alle" er kostnader som skal fordeles i henhold til vedtektenes pkt 3.6. "Likeforeling bolig" er kostnader som skal fordeles i henhold til vedtektenes pkt 3.3.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet PIR 7 torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Portalen Store møterom - Grønland 61.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner: 20
Antall fullmakter:1
Totalt antall stemmer på møtet:21
Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Styreleder

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjent.

1.3 Valg av sekretær

Styremedlem Sølvi Fyrand-Elsoma

Vedtak:
Styremedlem Sølvi Fyrand-Elsoma

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Finn Sjuve og Carina Løvgren

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Signeres av : Carina Løvberg

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Tilbakemelding på at fasadevasken ikke syns så godt. Fremdeles skittent. Vanskelig å måle effekten. Foreslås at dette ikke brukes penger på. Vi tar tilbakemelding til etterretning.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr -403 633 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styret har valgt å holde honoraret uendret.

Vedtak:
Styrehonoraret holdes uendret- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Dårlig trykk

Beskrivelse

Hei. Det har i det siste vært mye problemer med både varmt vann og dårlig vanntrykk. Jeg har ved mange anledninger vært i kontakt med Vito om dette- Når det gjelder varmt vann tidlig på morgen og gulvvarme ser det nå forhåpentligvis ut til å være løst. Men vanntrykket hos oss i 6/7 etg er blitt vesentlig dårligere det siste året. Vito har prøvd å stille opp trykket i kjelleren og sjekket lokalt i leiligheten uten at det hjelper. De anbefalte at vi får sjekket trykket fra kommunens ledninger inn i sameiet.

Forslag til vedtak

Sjekke vanntrykk levert fra kommunen og om det evt er andre muligheter for å øke vanntrykket.

Vedtak:
Styret har fått VITO til å sjekke vanntrykket i teknisk rom. Dette samsvarer med normalt trykk som blir levert fra kommunens ledningsnett.

Styrets redegjørelse ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år etter; Cathrine Breivik, Sølvi Fyrand-Elsoma og Jens Ivarsson.

Vedtak:

Cathrine Breivik, Sølvi Fyrand-Elsoma og Jens Ivarsson fortsetter

6.2 Valgkomité

Vedtak:

Finn Sjuve og Catarina Løvgren

Protokoll for Seksjonssameiet PIR 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lasse Bergli (sign.)	25.03.2024
Sekretær	Sølvi Fyrand-Elsoma (sign.)	25.03.2024
Protokollvitne	Carina Viola Løvgren (sign.)	25.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Seksjonssameiet PIR 7

Dato og sted

Dato: Torsdag 21.03.2024 kl. 18:00
Sted: Portalen Store møterom - Grønland 61

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr -403 633 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styret har valgt å holde honoraret uendret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret holdes uendret- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Dårlig trykk

Beskrivelse

Hei. Det har i det siste vært mye problemer med både varmt vann og dårlig vanntrykk. Jeg har ved mange anledninger vært i kontakt med Vito om dette- Når det gjelder varmt vann tidlig på morgen og gulvvarme ser det nå forhåpentligvis ut til å være løst. Men vanntrykket hos oss i 6/7 etg er blitt vesentlig dårligere det siste året. Vito har prøvd å stille opp trykket i kjelleren og sjekket lokalt i leiligheten uten at det hjelper. De anbefalte at vi får sjekket trykket fra kommunens ledninger inn i sameiet.

Forslag til vedtak

Sjekke vanntrykk levert fra kommunen og om det evt er andre muligheter for å øke vanntrykket.

Forslag til vedtak: Styret har fått VITO til å sjekke vanntrykket i teknisk rom. Dette samsvarer med normalt trykk som blir levert fra kommunens ledningsnett.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 3 styremedlemmer for 3 år etter; Cathrine Breivik, Sølvi Fyrand-Elsoma og Jens Ivarsson.

6.2 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

14.03.2024

Lasse Bergli

Styrets årsmelding 2023 for Seksjonssameiet PIR 7

Virksomhetens art og beliggenhet

Seksjonssameiet PIR 7 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 912754170. Sameiet består av 81 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Lasse Bergli
Styremedlem, Cathrine Breivik
Styremedlem, Jens Ivarsson
Styremedlem, Sølvi Chruicshank Eidsvig Fyrand-Elsoma
Styremedlem, Bjørn Tollefsen

Valgkomitè:

Carina Viola Løvgren og Finn Sjuve har fungert som valgkomite i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne egnede kandidater til hvert av de verv som er på valg til kommende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 32 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Seksjonssameiet PIR7.

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

Det har gjennom året vært solgt 6 leiligheter.

Saker som er blitt behandlet:

Måking av snø til nødutganger
Alt arbeidet med svalgangen i A5
Lilletaket i 3A
Lekkasje i himling i 2C
Avløpene ned fra A5
Terrassen i 7 etg - bulet
Innhente tilbud på overbygg og toalett på takterrassene
Beising av takterrasser / fellesarealer
Vasking av fasaden
Ordne med bytte av brannslukningsapparater
Fjerning av skjeggkre
Gjennomgang ifm avledninger og bytte av filter
Satt inn kamera i garasjeanlegget
Kamera i inngangspartiene
Vindusruter i flere leiligheter
Ordnet med utkastelse av beboer
Fikset/ ordnet med heiser

Limt fliser i B5
Problemene med kaldt og varmt vann
Problemer med varme i gulv
Stoler i heiser
Beising av spiler alle etadjer i atriet.
Forsegling av fliser/fuger svalgang 5B
Fulgt opp HMS og Vedlikeholdsplan med vedlikeholdsprogram via NBBO VLP

Forsikringssaker:

Glass skader: punkterte og fuktskadet
Innbrudd
Vannskade A402
Terrasse C703
Skjeggkre
Glass på rekkverk C701

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen fast ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS -system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS-system og at forskriften ivaretas. I løpet av året er det gjennomført to formelle HMS runder, og det er gjennomført en brannøvelse. Styret har også inngått samarbeid med NBBO i forhold til oppfølging av HMS og VLP(vedlikeholsplan)

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86349861. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade, jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår, jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det fem juridiske seksjonseiere, som til sammen eier åtte seksjoner i sameiet.

Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter

regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av regnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2023.

Styret forslår at av årlige beløpet på 300 000 NOK, som tidligere har vært overført til vedlikeholdsfondet, føres til egenkapital.

Budsjett:

Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

Styret

14.03.2024

Cathrine Breivik

Sølvi Chruicshank Eidsvig Fyrand-Elsoma

Jens Ivarsson

Bjørn Tollefsen

Lasse Bergli

Resultatregnskap Seksjonssameiet PIR 7 - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 811 961	3 459 042	3 939 468	4 047 048
Sum inntekter		**3 811 961**	**3 459 042**	**3 939 468**	**4 047 048**
Kostnader					
Personalkostnader	2	189 633	197 288	213 595	175 258
Kommunale avgifter		279 802	254 777	324 568	325 768
Strøm og annen energi	3	897 868	1 068 342	1 263 400	1 110 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 848 658	589 541	1 093 000	1 162 000
Løpende driftskostnader	5	331 585	329 977	372 000	412 000
Administrativ konsulentbistand	6	189 594	176 777	181 331	221 085
Digitale tjenester		387 828	334 100	300 000	368 900
Forsikringer		209 564	173 163	211 952	230 523
Kostnad fra tilknyttet selskap/leie lokal		0	625	0	0
Andre driftskostnader	7	37 032	34 501	30 000	40 000
Sum driftskostnader		**4 371 564**	**3 159 091**	**3 989 846**	**4 045 534**
Driftsresultat		**-559 603**	**299 951**	**-50 378**	**1 514**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		137 378	62 083	52 500	52 500
Andre finansinntekter		18 592	17 347	18 000	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**155 970**	**79 430**	**70 500**	**52 500**
Årets resultat		**-403 633**	**379 382**	**20 122**	**54 014**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-403 633	79 382	0	0
Overført vedlikeholdsfond		0	300 000	0	0
Sum disponeringer		**-403 633**	**379 382**	**0**	**0**

Balanse - Seksjonssameiet PIR 7 - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	8	3 100 000	3 100 000
Sum anleggsmidler		**3 100 000**	**3 100 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-8 788	14 949
Erstatningsmessige skader		0	215 727
Andre fordringer		344 517	138 469
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 461 466	2 029 582
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	19 623
Sum omløpsmidler		**1 797 196**	**2 418 350**
SUM EIENDELER		**4 897 196**	**5 518 350**

Balanse - Seksjonssameiet PIR 7 - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		933 301	1 336 934
Vedilkeholdsfond		3 100 000	3 100 000
Sum egenkapital	**10**	**4 033 301**	**4 436 934**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 204	59 636
Gjeld til forretningsfører		300	0
Leverandørgjeld		670 343	616 740
Skyldig off. myndigheter		540	26 385
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		106 543	108 798
Annen kortsiktig gjeld		54 965	269 857
Sum gjeld		**863 894**	**1 081 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 897 196**	**5 518 350**

Sted:_____, dato:_____

Lasse Bergli
Styreleder

Jens Ivarsson
Styremedlem

Bjørn Tollefsen
Styremedlem

Cathrine Breivik
Styremedlem

Sølvi Fyrand-Elsoma
Styremedlem

klientnr. 588 Seksjonssameiet PIR 7 org.nr. 912754170

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	2 313 720	1 997 916
3604 Fjernvarme	592 337	670 891
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	905 904	790 236
Sum	**3 811 961**	**3 459 042**

Avregning av fjernvarme ble utført i slutten av november. Det har vært en kombinasjon av tilbakebetalinger og innkrevinger i årets avregnin.
Siden årets siste måned ikke er avregnet er forlite innkrevd redusert med forventet kostnad for rørtap/svinn avsatt som forventet inntekt.
Sameiet betaler for fjernvarme i fellesområdene og rørtap/svinn. Som en konsekvens av dette er kostnaden vist under note energi høyere enn inntekt. Jmf.note 3.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5111 Lønn styremedlemmer	28 350	46 800
5150 Opptjente feriepenger	3 826	6 108
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
5400 Arbeidsgiveravgift	20 917	23 519
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	540	861
5440 Avsetning lønn	16 000	0
Sum	**189 633**	**197 288**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Representanter fra styret utfører diverse vaktmesterarbeid.

Noter Seksjonssameiet PIR 7

Note 3 - Energi

	År 2023	År 2022
6200 Energi, fjernvarme, gass	771 018	824 216
6340 Lys, varme	126 850	244 126
Sum	**897 868**	**1 068 342**

Elektrisk energi inneholder fellesstrøm. Tidligere år har energi til snøsmelteanlegg blitt kostnadsført her. I år har snøsmelt anlegger vært avslått og dermed ingen kostnad i 2023.
Sameiet mottar strømkompensasjon fra Drammen Fjernvarme og Entelios..
Fjernvarmekostnadene har en motpost under innkrevde felleskostnader, note 1, og disse må sees i sammenheng.

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	442 848	110 783
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	788 559	447 512
6640 Periodisk vedlikehold	607 251	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	31 246
Sum	**1 848 658**	**589 541**

Kto 6610 gjelder primært arbeid utført av Kone AS kr 338.286 og Vito Teknisk entrepenør AS kr 320.745.
Konto 6640 gjelder vask av fasader kr 118.750 og flislegging svanegang kr 488.501.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	278 547	273 856
6395 Vedlikehold utearealer	34 238	40 518
6730 Honorar for teknisk rådgivning	18 800	1 188
6780 Andre driftsavtaler	0	14 415
Sum	**331 585**	**329 977**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	4 900	4 250
6710 Forretningsførerhonorar	125 172	121 644
6711 Honorar administrative tjenester	52 022	50 883
6726 Honorar for juridisk bistand, ikke fradragsberetti	7 500	0
Sum	**189 594**	**176 777**

Klientnr. 588 Seksjonssameiet PIR 7 org.nr. 912754170

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6500 Verktøy	687	0
6550 Driftsmateriale	5 338	8 471
6552 Programvare (software)	3 225	2 975
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	2 897
7420 Gave og tilskudd	305	525
7710 Styremøter	12 000	12 950
7720 Generalforsamling / Årsmøte	9 452	685
7770 Bank og kortgebyrer	6 000	6 000
7790 Annen kostnad	25	-2
Sum	**37 032**	**34 501**

Note 8 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2023	År 2022
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	3 100 000	3 100 000
Sum	**3 100 000**	**3 100 000**

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

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	852 791	1 556 611
1933 Bankinnskudd sparekonto Boligbanken	608 675	472 971
Sum	**1 461 466**	**2 029 582**

Note 10 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Opptjent egenkapital	933 301	1 336 934
Vedlikeholdsfond	3 100 000	3 100 000
SUM EGENKAPITAL	**4 033 301**	**4 436 934**

Ang.vedlikeholdsfondet så har næringsseksjonene vært med på å bygge opp fondet selv om vedtektene er tydelige på at vedlikeholdsfondet kun gjelder boligseksjonene.
Avsetninger til vedlikeholdsfond er dekket både av bolig og næring frem til 30. juni 2018. Verdien på fondet var på dette tidspunkt kr 1.750.000,-.
Det vil være naturlig at vedlikeholdskostnadene som gjelder bygget under ett bekostes av dette fond opp til kr 1.750.000.

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

Grønland 70A

Nabolaget Grønland torg - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Studenter

Skoler

Norlights Montessoriskole Dram...	16 min
55 elever, 3 klasser	1.2 km
Danvik skole (1-7 kl.)	21 min
368 elever, 17 klasser	1.6 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	22 min
98 elever, 9 klasser	1.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	12 min
356 elever, 26 klasser	0.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	24 min
590 elever, 37 klasser	1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	15 min
Akademiet videregående skole D...	16 min
270 elever	1.2 km

Offentlig transport

Union Næringspark	3 min
Linje 3, 5, 52	0.2 km
Strømsø torg	12 min
Totalt 6 ulike linjer	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

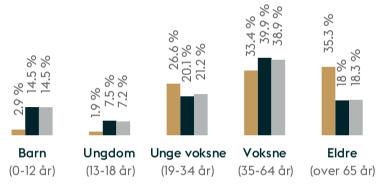
Barnehager

Parktunet barnehage (0-5 år)	7 min
103 barn	0.5 km
Sørbyløkka barnehage (1-5 år)	11 min
93 barn	0.8 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år)	12 min
44 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Union Brygge	4 min
Rema 1000 Vinjesgate	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland torg	853	650
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	8 min
Stømsgata 3 Balløkke	10 min
MOOV treningssenter	6 min
Fitness24Seven Drammen	12 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

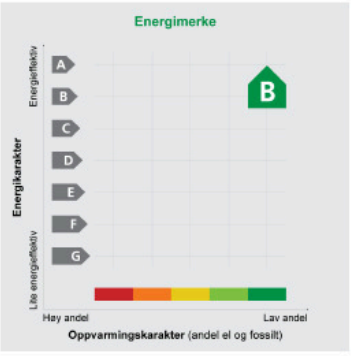


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grønland 70A
Postnr	3045
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	110
Bnr.	976
Seksjonsnr.	57
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1442564
Dato	23.09.2022



Innmeldt av	Sander Gundersen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønland 70A
Postnr/Sted: 3045 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.09.2022 08:46:50
Energimerkenummer: A2022-1442564
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sander Gundersen

Gnr: 110
Bnr: 976
Seksjonsnr: 57
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0398/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønland 70A 3045 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 110, bnr 976, snr 57 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no