NORDVIK

Øvre Eikervei 92C

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Øvre Eikervei 92C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.03.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms leilighet nyoppusset i 2024-2026 - Solrik balkong med elveutsikt - Parkering - IN-ordning!

Prisantydning	**2 150 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 081 878,-**
Fellesgjeld	**930 498,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**12 607,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

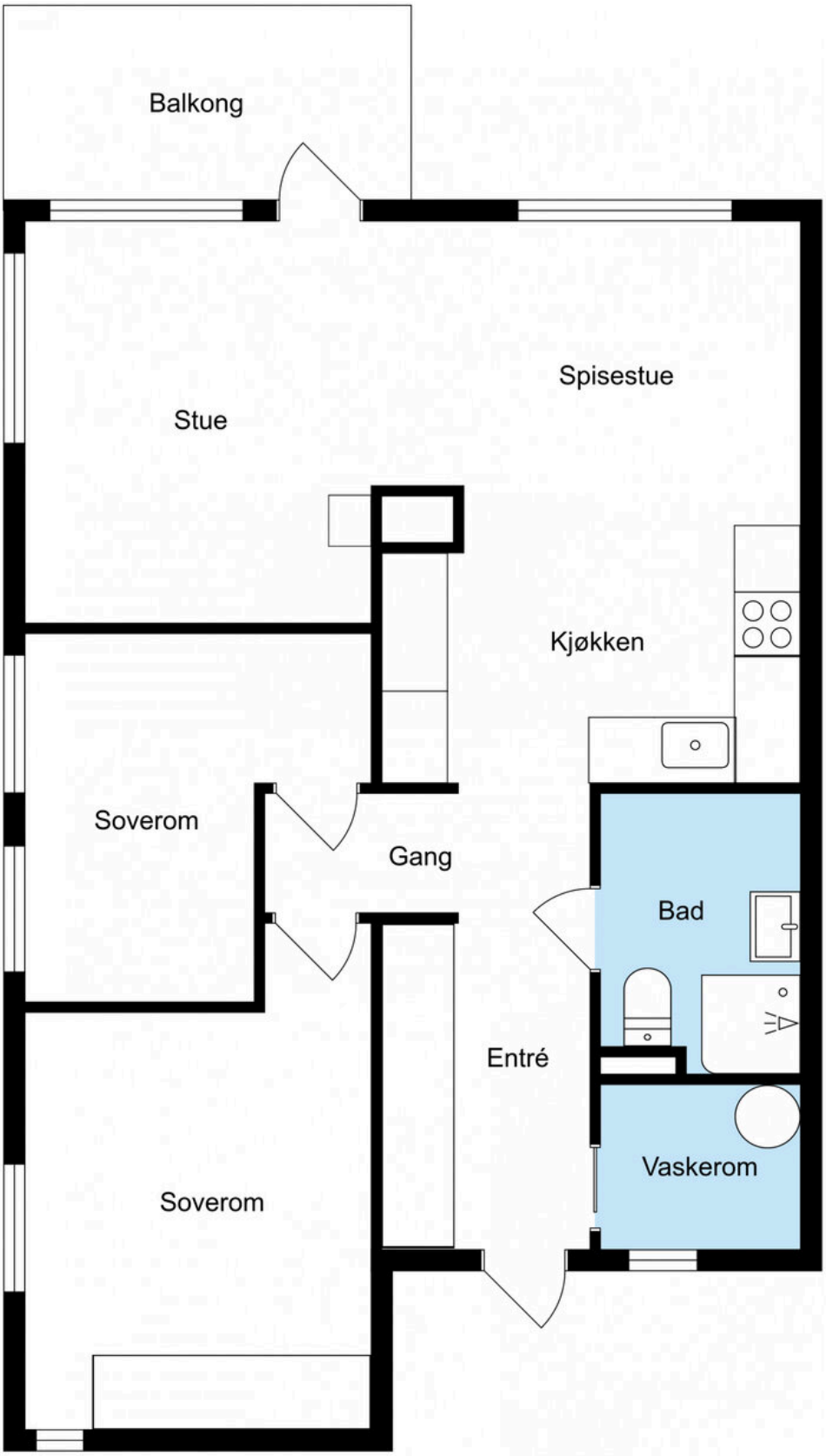
Velkommen til Øvre Eikervei 92C!

Dette er en delikat 3-roms leilighet som er nyoppusset i perioden 2024 - 2026. Leiligheten har en flott beliggenhet i første rekke langs Drammenselva, i stille og rolige omgivelser.

Høydepunkter:
2 romslige soverom
Nytt kjøkken fra Epoq i 2026
Flislagt bad med varmekabler fra 2024
Balkong med nydelig utsikt mot elva
Praktisk innvendig bod i tillegg til bod i fellesareal
Disponibel parkeringsplass på felles parkeringsområde
Meget god beliggenhet i første rekke langs Drammenselva
Veletablert boområde i rolige og fredelige omgivelser
Praktisk med kort vei til kjøpesenter, bussholdeplass og togstasjon
Rett utenfor døren har du nydelige turområder langs elva
IN-ordning, ved full innfrielse vil ny felleskostnad være kr. 4 554,-

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

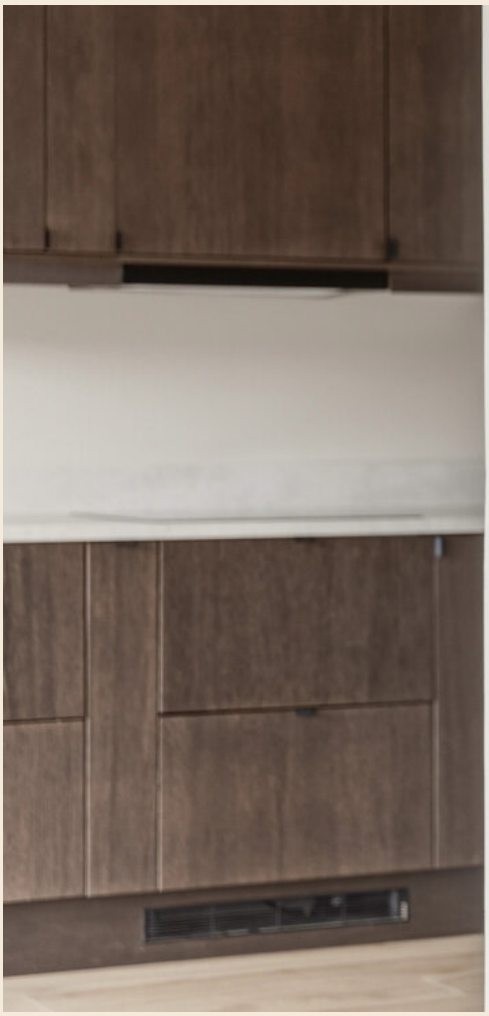






































Parkering på felles parkeringsplass (nr. 43)





Lekeplass for de små i borettslaget

Borettslaget ligger i elvekanten og har flotte uteområder





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0424/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Øvre Eikervei 92C, 3048 DRAMMEN
Gnr 104, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 27 i Elvekanten Borettslag, org.nr. 988930946

Selger
Håvard Bjerkelund

Kjøpesum og omkostninger
2 150 000,- (Prisantydning)
930 498,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 080 498,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 081 878,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 091 378,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles bygg
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²

BRA-e:
- Bod i felles bygg på ca. 5 m²

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

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

Adkomst til balkong fra stue på ca. 6 kvm.
Leiligheten disponerer en bod i felles bygg på ca. 5 kvm.
Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass (nr. 43).

Standard
Gang: Meget praktisk gang med stor skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue: Leiligheten har en lys og flott vinkelstue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har lekre overflater med

laminat på gulv og slette, malte vegger i lune fargetoner. Det er innmurt peisinnsats i stuen som bidrar til en hyggelig atmosfære i oppholdsrommet. Det er god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er åpen løsning mot kjøkken og spisestue som bidrar til et sosialt oppholdsrom. Adkomst til solrik balkong med elveutsikt fra stuen.

Kjøkken: Lekkert kjøkken fra 2026 med innredning fra Epoq. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp og ventilator som medfølger, samt nisjer for øvrige hvitevarer. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt møblere med langbord og tilhørende møblement.

Soverom: Leiligheten har to romslige soverom som er oppusset i likhet med resten av leiligheten. Rommene har laminat på gulv og slette, malte vegger.
Hovedsoverommet lar seg enkelt møblere med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert en romslig skyvedørsgarderobe med praktisk innredning som gir god plass til garderoben. Soverom 2 er også lyst og pent, og passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er oppgradert i 2024, og inneholder servant med underskap, speilskap, dusjnisje med regndusj og toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Bod: Praktisk innvendig bod som i dag benyttes som vaskerom. Rommet er innredet med benkeplate og skap. Varmvannsbereder er også plassert her.

Parkering
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass (nr. 43). Det er montert 4 stk ladebokser som er tilgjengelig for borettslaget. Betaling er via Vipps eller abonnoment.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nytt kjøkken fra Epoq

2025:
- Nytt gulv i hele leiligheten (bortsett fra bad og bod).
- Nye gulvlister og taklister
- Nye dører innvendig
- Installert waterguard
- Sparklet og malt listefritt i stue/ kjøkken.
- Hovedrommet er gjort større med ca. 2 kvadrat.
- Det er bygget et nytt soverom.
- Det elektriske anlegget er utbedret, med nye spotter og stikkontakter til stue, kjøkken, gang og soverom.
- Røropplegget til vasken på kjøkkenet er flyttet ca. 1 meter.
- Gulvet på kjøkkenet er avrettet og fylt igjen. Det var et større hull i betongen fra forrige eier.
- Hele taket i stue og kjøkken er endret, og det er bygget en ny kasse til spotter og til ventilasjon fra badet.
- Pipa er pusset ned, sparklet opp igjen og malt.
- Det er montert benkeplate i boden.
- Rister til pipa er spraylakkert.
- Samtlige vegger er sparklet og malt
- Samtlige tak er sparklet og malt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS, byttet ut store deler av det elektriske anlegget. Alt av lys og stikkontakter er byttet ut i alle rom bortsett fra soverommet nærmest inngangspartiet. Røropplegg og downlights er flyttet på og lagt annerledes på grunn av ny romløsning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Bravida AS. I forbindelse med arbeidet som ble avsluttet 23.02.26

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fire el-billadere til disposisjon. Det ble skiftet til nye ladere 9.-10. oktober 2025 av Andreassen Elektro. Sameiet sitter på papirene for det utførte arbeidet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Varmvannsbereder ny i 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Hele boligen har blitt endret av tidligere eier, for så å bli endret på nytt av undertegnede. Tidligere eier endret romløsningen fra 4-roms til 2-roms. Undertegnede endret dette til 3-roms. Planløsningen er unik blant eiendommene i borettslaget.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er en liten kosmetisk skade i glasset på ildstedet som ikke har blitt utbedret siden forrige eier. Vestfold glass har kontrollert skaden, og den skal ikke påvirke funksjonen til glasset.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I desember 2025 ble det vedtatt IN-ordning i borettslaget.

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak av trekonstruksjoner tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget).
- Yttervegger: Trekonstruksjoner med liggende trekledning.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Betong.
- Fundament: Støpt gulv mot grunn.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.
- Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige vinduer: Avlangt vindu i stue lar seg ikke åpne og lukke tilfredsstillende. Mekanismen for åpning og lukking fungerer ikke som forutsatt. Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig balkongdør: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist rustdannelse på klemringsskruer i sluk i dusjsonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger salget:
- Ventilator
- Platetopp
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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Innmurt peisinnsats i stue.
- Elektriske varmekabler på bad og entré.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 12 607,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr. 3 026,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsfører, revisjon, styrehonorar mm.)
Akonto avdrag lån kr. 4 942,-
Akonto renter lån kr. 3 111,-
Akonto vann kr. 1 032,-
Kabel-TV kr. 496,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig kr. 1 076 499,-
Som sekundærbolig kr. 4 305 996,-

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia via borettslaget. Kabel-tv er inkludert i felleskostnader som grunnpakke, men ny kjøper må selve tilknytte seg abonnement for internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Elvekanten Borettslag består av 70 andeler på eiendommen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 930 498,-pr. 28.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207690384
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 5 057 565,04
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11499665 5
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,12%
Restsaldo 53 171 442,21
Innfrielsesdato: 30.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 203,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 2 854 200,-.
Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 2 840 660,-.

Komplett budsjett 2025 og regnskap 2024 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Årsrapport for 2025 med regnskap og budsjett foreligger ikke ved markedsføringstidspunktet. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Årsmøte er planlagt avholdt 07.05.2026. Det er ingen store ting som skal tas opp på årsmøte, annet enn behandling av budsjett og økonomi. Megler er ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det gjennomføres dugnad i borettslaget to ganger pr år.
- På vinterstid må det påregnes snømåking utenfor eget inngangsparti/oppgang.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6650828

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 49 759 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet med flotte grøntarealer grensende til Drammenselva.

Videre er det opparbeidet med sittebenker og diverse beplantning. Asfaltert parkeringsplass for andelseierne og lekeplass for de små i borettslaget.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte leiligheten har en naturskjønn beliggenhet på Gulskogen/Pukerud. Området er stille og rolig med hovedvekt av leiligheter.

Ca. 19 minutters spasertur finner man Alti Gulskogen senter. Her kan man velge mellom et rikt utvalg av butikker og serveringstilbud.
Gangavstand på ca. 19 minutter til Gulskogen stasjon med avgang hver time til Asker/Oslo og Kongsberg. Kun ca. 2 minutter å gå til nærmeste busstopp.

For fotballinteresserte kan området friste med Gulskogen idrettspark, som har en gressbane, to kunstgressbaner hvorav en er oppvarmet på vinterstid og en ballbinge. I området ligger Gulskogen gård i tillegg til flotte turområder langs elven med gang- og sykkelsti helt ned til sentrum og flotte parkanlegg. En rekke flotte fritidstilbud i området for øvrig, samt kort vei til Drammen sentrum og Mjøndalen med ytterligere servicetilbud.

Kort avstand til Drammen skisenter med alpinanlegg, Down-hill sykling og klatrepark. Parallelt med skisenteret er vandring opp Kjøsterudjuvet en flott naturopplevelse. Spiraltoppen på Bragernes er også et attraktivt friområde med utsikt, restaurant og friluftsmuseum.

Bebyggelse
Området består av flermannsboliger, leiligheter, eneboliger og næring.

Offentlig kommunikasjon
Kun ca. 2 minutters gangavstand til nærmeste busstopp, Stormoen med linje 52.
Ca. 19 minutters gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time til Asker/Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager
Ca. 17 minutters gangavstand til Rødskog barneskole og

ca. 6 minutter med bil til Gulskogen barne- og ungdomsskole.
Gangavstand på ca. 13-14 minutter til Teknabarnehagen Tellus, Gulskogen barnehage og Rødgata barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 4 leiligheter i hus nr. 5 (Øvre Eikervei 92 A-D) datert 21.06.2007.

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 20.07.2006. Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 4-roms leilighet, men er gjort om til en 3-roms leilighet per i dag. Endringene er ikke søknadspliktig. Videre opplyses det om at bod er benyttet som vaskerom, dog tilfredsstiller ikke rommet nødvendigvis kravene til et våtrom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Nåværende blå/grønnstruktur
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bruk av vern og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare
- Framtidig turveitrase
- Nåværende turveitrase

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for Gulskogen Vest (18.12.2001) med formål til midlertidig trafikkområde
- Reguleringsplan for Øvre Eikervei 92, 104/19, Stormoen teglverk (25.10.2005) med formål til annet spesialområde, boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, friluftsområde, friluftsområde i sjø/vassdrag og jord- og skogbruk.
- FV 35 Øvre Eikervei (31.01.2006) med formål til annen veigrunn.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for E134 Strømsåstunnelen (29.11.2016)
- Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.04.2018)
- Gulskogen Vest - Mindre vesentlig endring (23.06.2005)

Regulering under arbeid:
- Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann fra Mjøndalen renseanlegg til Gråmerra
- Detaljregulering for Gulskogen vest, felt B9
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Planforslag:
- Detaljregulering for Øvre Eikervei 110

Tre detaljplaner under arbeid:
- Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann fra Mjøndalen renseanlegg til Gråmerra
- Detaljregulering for Gulskogen Vest, felt B9
- Detaljregulering for Øvre Eikervei 110

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

3301/104/37:
15.12.2006 - Dokumentnr: 631289 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om bygge- og gravearbeid
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

30.01.2007 - Dokumentnr: 163339 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

Endring ved fusjon
Fra: Glitre Energi Nett AS
Org.nr: 981 915 550
Til: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

08.10.2007 - Dokumentnr: 801665 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 7631210
Allmennheten skal ha fri tilgang til å benytte opparbeidet turvei langs Drammenselva

08.10.2007 - Dokumentnr: 801665 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Drammen Kommune

Org.nr: 921 234 554
Kommunen har rett til å drifte, vedlikeholde og brøyte turveien etter eget behov
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.03.2008 - Dokumentnr: 202676 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:104 Bnr:11

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 545,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2026

Ansvarlig megler
Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Megler
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

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

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

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

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

Øvre Eikervei 92C

Nabolaget Pukerud/Rød - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.)	16 min	1.4 km
129 elever, 8 klasser		
Gulskogen skole (1-10 kl.)	6 min	2.4 km
545 elever, 35 klasser		
Akademiet realfagsskole Dramme...	6 min	2.7 km
111 elever, 10 klasser		
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	7 min	3.8 km
366 elever, 26 klasser		
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	9 min	4.3 km
400 elever, 30 klasser		
Akademiet Ypsilon vgs	6 min	2.7 km
200 elever		
Akademiet videregående skole D...	7 min	3.2 km
270 elever		

Offentlig transport

Stormoen	2 min	
Linje 52	0.2 km	
Gulskogen stasjon	18 min	
Linje R12, R13	1.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	57 min	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

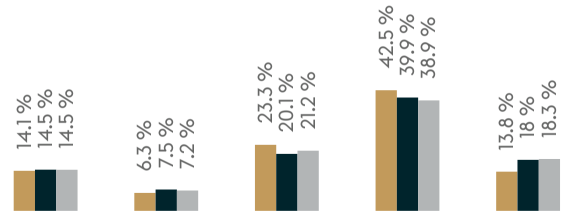
Barnehager

Teknabarnehagen Tellus (0-5 år...	12 min	
72 barn	1 km	
Gulskogen barnehage (0-5 år)	12 min	
84 barn	1.1 km	
Rødgata barnehage (1-5 år)	13 min	
30 barn	1.1 km	

Dagligvare

Meny Gulskogen	18 min
Kiwi Gulskogen	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pukerud/Rød	1 312	612
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gulskogen idrettspark	13 min
Rødskog barneskole, gymsal	16 min
CrossFit Drammen	5 min
MOOV treningssenter	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Eikervei 92 C, 3048 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 104, bnr. 37
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1553 **Eiendomsverdi ref nr:** WN2378

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

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

Norsk takst

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

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

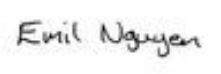
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak av trekonstruksjoner tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget).
Yttervegger: Trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.
Fundament: Støpt gulv mot grunn.

Oppvarming:
- Innmurt peisinnsats i stue.
- Elektriske varmekabler på bad og entré.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Utebod i felles bygg.
- Parkeringsplass med plass nummer 43.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI 30, i tillegg til en balkongdør fra byggeår.

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har innmurt peisinnsats i stuen.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

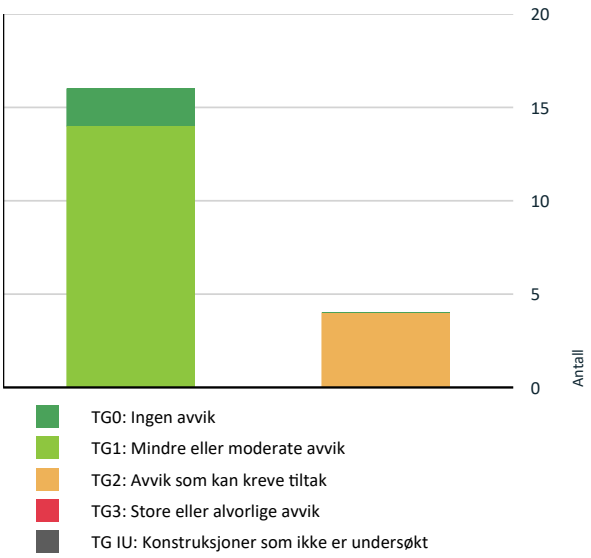
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De godkjente byggetegningene viser 3 soverom. Det er gjort mindre rominndelinger sammenlignet med tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. 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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avlangt vindu i stue lar seg ikke åpne og lukke tilfredsstillende. Mekanismen for åpning og lukking fungerer ikke som forutsatt.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI 30.

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

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Gulv er lagt nytt i 2026, og overflater er malt og sparklet i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har innmurt peisinnsats i stuen.
Det er ikke opplyst om avvik eller mangler på anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk. Det er registrert noe lite/ingen fall mot sluk under badekar.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukene er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er påvist rustdannelse på klemringsskruer i sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

TG 2 settes da det er påvist rustdannelse på klemringsskruer i sluk, noe som kan indikere fuktpåvirkning. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.





Rustdannelse på skruer på mansjett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet opplyses å være under fem år gammelt og det ikke ble registrert indikasjoner på fukt ved befaring. Det er i tillegg inspeksjonsluke fra boden.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene antas fra 2024 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

Gjenværende forventet levetid: 19 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i 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.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Nei

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	6
Bod i felles bygg		5		5	
SUM	**76**	**5**			**6**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod, gang		
Bod i felles bygg		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: De godkjente byggetegningene viser 3 soverom. Det er gjort mindre rominndelinger sammenlignet med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Håvard Bjerkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	104	37		0	49759.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Eikervei 92 C

Hjemmelshaver
Elvekanten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELVEKANTEN BORETTSLAG	988930946			Bjerkelund Håvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

• 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/WN2378

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvard Bjerkelund	9578-5993-4-3280846	2026-03-02 14:41:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0424/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Eikervei 92C, 3048 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Håvard Bjerkelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6650828
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av Jensen varme og bad Drammen. Hele badet ble byttet ut, og det ble fullført desember 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS, byttet ut store deler av det elektriske anlegget. Alt av lys og stikkontakter er byttet ut i alle rom bortsett fra soverommet nærmest inngangspartiet. Røropplegg og downlights er flyttet på og lagt annerledes på grunn av ny romløsning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Bravida AS. I forbindelse med arbeidet som ble avsluttet 23.02.26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fire el-billadere til disposisjon. Det ble skiftet til nye ladere 9.-10. oktober 2025 av Andreassen Elektro. Sameiet sitter på papirene for det utførte arbeidet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmvannsbereder ny i 2025

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Hele boligen har blitt endret av tidligere eier, for så å bli endret på nytt av undertegnede. Tidligere eier endret romløsningen fra 4-roms til 2-roms. Undertegnede endret dette til 3-roms. Planløsningen er unik blant eiendommene i borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en liten kosmetisk skade i glasset på ildstedet som ikke har blitt utbedret siden forrige eier. Vestfold glass har kontrollert skaden, og den skal ikke påvirke funksjonen til glasset.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter endret planløsning og renovering.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I desember 2025 ble det vedtatt IN-ordning i borettslaget.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

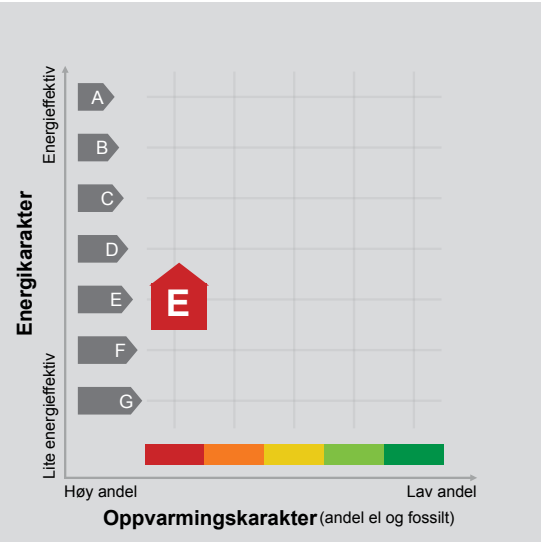
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0424/25

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Eikervei 92C
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20200723
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-78141
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

VEDTEKTER
FOR

ELVEKANTEN BORETTSLAG

(Vedtatt 20.10.2005)
Endret av ekstraordinær generalforsamling 04.09.07.
Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017 og 08.05.2018 og 13.05.2020 og 28.05.2025.

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Elvekanten borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.
Borettslaget består av 70 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående av gnr. 104, bnr. 37, i Drammen kommune, jf. vedlagte kartutsnitt (bilag 1).

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.-

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Andelseierne i 1. Etasje i Elvekanten borettslag har eksklusiv bruksrett til hage foran sin andel, som vist på vedlagte kart. Den eksklusive bruksretten strekker seg ut til enden av opprinnelig hageskille/midtdeler/levegg. Grense mot naboleilighet går i leilighetsskillet.

Hver andel gir også bruksrett til en biloppstillingsplass som anvist av borettslaget på parkeringsområdet, jf. kartutsnittet (bilag 1).

Bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til andelen og kan kun overdras og leies ut sammen med andelen etter bestemmelsene i §§ 4 og 6 nedenfor.

Uavhengig av dette kan bruksretten til biloppstillingsplassen leies ut til andre beboere i Elvekanten borettslag uten godkjennelse fra styret.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.
Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, utover det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. 3 Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (inkludert areal der andelseierne har eksklusiv bruksrett), forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vindusglass, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader. Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 8
Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom arealet i boligene.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 15
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer. 4

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Kostnader knyttet til garasjene, herunder kostnader til forsikring og vedlikehold av garasjebyggene, skal kun belastes de av andelseierne som har bruksrett til garasjeplass. Kostnadene fordeles mellom bruksrettshaverne iht (andelseier) brøken på garasjeanlegget

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blitt betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9
Parkering og garasjer

Borettslaget skal sørge for at det er tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Dersom det flytter inn bevegelseshemmede i borettslaget skal biloppstillingsplassene reallokkeres slik at bevegelseshemmede sikres enkel adkomst til boligen. Borettslaget kan endre plasseringen av gjesteparkeringen og/eller de biloppstillingsplassene som andelseierne har bruksrett til.

Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til plassene. Styret/forretningsfører fører også fortløpende en liste over søkere som ønsker å bytte, kjøpe eller leie garasjeplass. Kun andelseiere i Elvekanten borettslag kan være innehavere av bruksrettigheter til garasjeplassene. En andelseier kan kun ha bruksrett til én garasje.

Garsjer med ekstra bredde, garasje nr 9, 18, 27, 36 og 42, betaler leie for ekstra grunn kr 200,- pr mnd (mai 2018) Leien kan indeksjusteres hvert år.

Bruksrettshaverne står fritt til å bytte garasjeplasser seg imellom, men administrative kostnader knyttet til dette blir belastet bruksrettshaverne som har byttet. Garasjen følger i utgangspunktet med ved salg av leiligheten. Ved intern flytting er det imidlertid adgang til å avtale at garasjen følger andelseieren, og ikke leiligheten. Bruksretten kan selges til andre andelseiere i borettslaget som ikke allerede har bruksrett til garasjeplass. Skriftlig tilbud om kjøp av garasjeplassen for en nærmere angitt pris skal i så fall sendes ut til alle på søkerlisten for kjøp. Hvis flere ønsker å kjøpe til tilbudt pris vil den med lengst ansiennitet på listen, få tilslaget.

Garasjeplassene kan leies ut til andre andelseiere i Elvekanten borettslag. Utleie til personer som ikke er andelseiere i borettslaget kan kun skje etter samtykke fra styret. Utleie til personer som ikke er andelseiere kan kun skje dersom ingen andelseiere står på venteliste til å få leie garasjeplass.

Garasjen skal brukes til parkering av bil med tilbehør hele året. Dette pga. mangel på parkeringsplasser ellers på borettslagets tomt. Men kan utøve enkelt stell av bilen i og foran garasjen, men med hensyntagen til naboene. Den kan også brukes til enkel lagring så lenge det ikke fortrenger plass til bilen. Ved inn- og utkjørsel må det utvises den største forsiktighet. Skader på porter, vegger, dører o.l. må i sin helhet erstattes av bruksrettshaver uansett om det er han selv, husstands- eller familiemedlemmer eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, som har forvoldt skaden.

Det er ikke tillatt å oppbevare store mengder brennbare væsker i garasjen. Med dette menes mengder ut over det som er nødvendig til normalt vedlikehold, eks 2 liter olje, 1 liter billakk osv.

Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene. I garasjene er det to stikkontakt (husholdningstikkontakt) med 10 A sikring, den ene skal benyttes til porten, den andre til fritt bruk, men må ikke/skal ikke benyttes til lading av el.bil. For lading av ladbare kjøretøy SKAL anlegget for 400 volt benyttes.

Utvendig forandring på garasjen er ikke tillatt. Innvendig er det tillatt å sette opp hyller som ikke belaster den bygningsmessige konstruksjonen.

Bruksrettshaver plikter å gi styret adgang til garasjen dersom det skulle oppstå behov for dette.

Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Ved vesentlige overtredelser av ens forpliktelser som bruksrettshaver til garasjeplass i borettslaget kan bruksretten sies opp av borettslaget med 3 – tre – måneders varsel. Andelseier plikter i så fall overdra sin bruksrett til garasjen til en annen andelseier innen utløpet av de tre månedene og innen samme frist fjerne bil og eiendeler som befinner seg i garasjen.

Billading utenom garasjene tillates kun på ladestasjonene som borettslaget har satt opp. Disse plassene skal kun benyttes til lading, og bilen skal flyttes vekk så snart det er praktisk mulig.
Bruk av skjøteledninger fra boder og leiligheter tillates ikke.

§ 10
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11
Rettsregistrering

Andelseierne i borettslaget skal registreres i et borettsregister.

§ 12
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut av styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter.

Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 14
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 15
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det. 7

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10. 8

§ 21
Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 23

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, ordinær generalforsamling 31.05.2023 og ordinær generalforsamling 27.05.2025.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboere sine evner til å omgås med andre mennesker og å vise hensyn til og ha omtanke for hverandre under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med et omforent rammeverk som beskriver borettslagets norm. Dette er nedfelt i husordensreglene.

§ 1 PLIKT TIL Å FØLGE REGLENE

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Enhver beboer skal bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

§ 2 RO

Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må unngås etter kl. 21:00. Det samme gjelder roping, høy musikk, etc. Ta hensyn til naboene slik at vi alle får et rolig og hyggelig miljø.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, unntatt det som er eksklusivt hageområde tilknyttet 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller mater fra balkongen og svalgangen i andre etasje. Hageslange eller høytrykkspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bru av gass- eller elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun brukes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Søppel må ikke setes utenfor leiligheten eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene. Kast ikke sneiper, snusbokser og emballasje i uteområdene.

Det er ikke lov å mate fugler og dyr på fellesarealer da dette kan føre til forsøpling som tiltrekker seg skadedyr. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Andelseieren kan ha platting, blomterkasse etc. i sin hage, men det skal ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere. Andelseieren/beboer i 1. etasje er forpliktet til selv å sørge for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs mai til slutten av september) av arealet det er gitt eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel: Alle andelseiere plikter å delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei. Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområdene og felles vei.

Det avholdes dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta. Dugnadsinnsatsen bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede.

§ 4 PARKERING

Parkering skal kun skje på anviste plasser/i garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting eller ved transport av tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting sal overholdes.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe (ved å gi allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene.

§ 6 INNVENDIG INNHOLD

Sluk og avløpsrør må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Ha kontroll med vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, toaletter og vasker slik at lekkasjer unngås. Kontakt rørlegger slik at skader umiddelbart kan utbedres. For elektriske anlegg gjelder også at eier/beboer er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand og montert av fagpersoner.

§ 7 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, paraboler, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning.

§ 8 SØPPEL

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Hver container er tydelig merket med hva som kan kastes. Søppelposer skal være knytet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres og kastes i de respektive containere. Ikke legg igjen større gjenstander eller annet avfall i søppelbodene. Det som ikke kan kastes i containere må beboerne selv frakte til godkjent mottak. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall, samt annet avfall skal leveres på en av RfDs gjenvinningsstasjoner, (feks. Lindum eller Mile) hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. For åpningstider se RfDs hjemmeside.

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5660
ELVEKANTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVEKANTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus, Drammensveien 203, 3050 Mjøndalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Servering

Det vil bli servert kaffe og kake under årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av IN ordning
8. Endring av vedtektene, paragraf 7 andre avsnitt, Fysisk bruk og vedlikehold
9. Endring av vedtektene, paragraf 9 avsnitt 12, Parkering og garasjer
10. Endring av vedtektene paragraf 12 første avsnitt, Styret
11. Endring av husordensreglene
12. Utviklingsplan for Elvekanten borettslag 2025 - 2035
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Sundet er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5660 - Elvekanten Brl Årsregnskap 2024 - versjon 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000.

Sak 7

Etablering av IN ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om etablering av IN ordning ble første gang behandlet i årsmøtet 2021 og styret fikk i oppdrag å tegne nødvendige avtaler. Saken ble imidlertid utsatt til fastrenteavtalen med Husbanken var gått ut. Borettslaget har nå en avtale med Husbanken om løpende rente. Borettslaget har også sikringsordning for betaling av fellesgjeld. Dette er en forutsetning for deltakelse i ordningen.

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Sak om etablering av IN ordning fremmes nå på nytt.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale. Dette innbefatter også å administrere innbetalinger, dokumenthåndtering etc.

Borettslaget v/styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers panteobligasjon.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er 60000,- kr, og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårig.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne?

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag på lån). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin av sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Kostnader

Borettslaget må betale et engangsbeløp for tiden 32500,- kr inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum 10000,- kr og maksimum 20000 kr inkl mva pr lån.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et vederlag på for tiden 5000,- kr inkl mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Elvekanten borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 8

Endring av vedtektene, paragraf 7 andre avsnitt, Fysisk bruk og vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Paragraf 7, andre avsnitt:

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (inkludert areal der andelseierne har eksklusiv bruksrett), forsvarlig vedlike. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendige skader.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende tillegg og endring til avsnitt 2:

1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør.

2) Vinduer endres til vindusglass

Forslag til vedtak

Følgende tillegg til paragraf 7, andre avsnitt vedtas: 1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør. 2) Vinduer endres til vindusglass

---

Sak 9

Endring av vedtektene, paragraf 9 avsnitt 12, Parkering og garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Paragraf 9, avsnitt 12:

Kostnad til etablering av av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier: Bestilling av lader må skje på bestillingsskjema, som kan lastes ned fra VIBBO, og overleveres styret. Billaderen skal være iht borettslagets standard og av fabrikat DEFA med nettverkskort. Kostnadene blir fakturert den enkelte andelseier direkte.

Styrets innstilling

Paragraf 9, avsnitt 12 foreslås endret slik:

Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Forslag til vedtak

Paragraf 9, avsnitt 12 endres slik: Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Sak 10

Endring av vedtektene paragraf 12 første avsnitt, Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Paragraf 12, første avsnitt

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende endring av paragraf 12, første avsnitt:

Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Forslag til vedtak

Paragraf 12, første avsnitt endres slik: Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Sak 11

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble i sin tid kopiert fra et annet borettslag. De er så blitt tilpasset vårt borettslag ved flere anledninger. Styret har gått igjennom alle reglene og sett at det er behov for flere endringer slik at de blir i tråd med dagens situasjon. De endrede husordensreglene presenteres under styrets innstilling. Dagens husordensregler er lagt ved som vedlegg.

Styrets innstilling

Som nye husordensregler foreslås følgende:

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG
Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, og ordinær generalforsamling 31.05.2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboere sine evner til å omgås med andre mennesker og å vise hensyn til og ha omtanke for hverandre under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med et omforent rammeverk som beskriver borettslagets norm. Dette er nedfelt i husordensreglene.

Punkt 1 Plikt til å følge reglene

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Enhver beboer skal bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Punkt 2 Ro

Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må unngås etter kl. 21:00. Det samme gjelder roping, høy musikk, etc. Ta hensyn til naboene slik at vi alle får et rolig og hyggelig miljø.

Punkt 3 Bruk av uteområdene

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, unntatt det som er eksklusivt hageområde tilknyttet 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongen og svalgangen i andre etasje. Hageslange eller høytrykkspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene fordi vannet renner ned til balkong og svalgang

i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- eller elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun brukes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Søppel må ikke settes utenfor leiligheten eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene. Kast ikke sneiper, snusbokser og emballasje i uteområdene.

Det er ikke lov å mate fugler og dyr på fellesarealer da dette kan føre til forsøpling som tiltrekker seg skadedyr. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Andelseieren kan ha platting, blomsterkasse etc. i sin hage, men det skal ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beoboere. Andelseieren/beboer i 1. etasje er forpliktet til selv å sørge for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs mai til slutten av september) av arealet det er gitt eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel: Alle andelseiere plikter å delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei. Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområdene og felles vei.

Det avholdes dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta. Dugnadsinnsatsen bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede.

Punkt 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser/i garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting eller ved transport av tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting skal overholdes.

Punkt 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

- eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

- dyret må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

- eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, (ved å gi allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene.

Punkt 6 Innvendig vedlikehold

Sluk og avløpsrør må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Ha kontroll med vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, toaletter og vasker slik at lekkasjer unngås. Kontkat rørlegger slik at skader umiddelbart kan utbedres. For elektriske anlegg gjelder også at eier/beboer er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand og montert av fagpersoner.

Punkt 7 Montering av utstyr

All montering av utstyr som berører husets fasader som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning.

Punkt 8 Søppel

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Hver container er tydelig merket med hva som kan kastes. Søppelposer skal være knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres og kastes i de respektive containere. Ikke legg igjen større gjenstander eller annet avfall i søppelbodene. Det som ikke kan kastes i containere må beboerne selv frakte til godkjent mottak. Avfall som klær, farlig avfall , elektrisk og elektronisk avfall, samt annet avfall skal leveres på en av RfDs gjenvinningsstasjoner, (feks. Lindum eller Mile) hvor det er gra.tis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. For åpningstider se RfDs hjemmeside.

Punkt 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring må sendes til styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter, Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Husordensreglene for Elvekanten borettslag vedtas i tråd med framlagt forslag presentert under styrets innstilling.

Vedlegg

2. 5660 Husordensregler Husordensregler.pdf

Sak 12

Utviklingsplan for Elvekanten borettslag 2025 - 2035

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger nå fram utviklingsplanen for Elvekanten borettslag. Planen er ment å regne som et dokument som styret skal ha i bunnen for sitt arbeid. Det er lagt opp til at planen revideres hvert annet år. Tiltak kan derfor utsettes, noen kan gå ut og andre kan legges til.

Planen gir kun estimerte kostnader, spesielt for tiltak lenger ut i planperioden. Vedtaksmyndighet i forhold til ulike tiltak følger av borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at framlagt utviklingsplan for Elvekanten borettslag vedtas.

Forslag til vedtak

Utviklingsplanen for Elvekanten borettslag 2025-2035 vedtas.

Vedlegg

3. UTVIKLINGSPLAN FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem og et varamedlem. I tillegg ønsker styret å velge en sosialkomite. Kandidater til sosialkomiteen er ikke klar ennå.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kai Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Lill Ryeng

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 14 styremøter fra juni 2024 til mail 2025. Det har også vært avholdt eget møte hvor utviklingsplanen ble gjennomgått i sin helhet. 2 av styrets medlemmer har deltatt på budsjettmøtet med OBOS. Det har i tillegg vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i tilknytning til forsikringssak.

Styret har fordelt ansvar for ulike arbeidsoppgaver seg imellom, og vara har deltatt på de fleste møtene. Styret har overført midler fra driftskontoen til sparekontoen for å få høyere rente. Det er også innført vaktmesterordning.

Det har vært problemer med EL bil laderne gjennom hele årsmøteperioden noe som har ført til ulemper for de andelseierne som har behov for å lade bilen. Styret har derfor besluttet å skifte laderne og er igang med å innhente tilbud fra ulike leverandører.

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 294 873**	**1 211 739**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 854 200	3 530 426
Tilbakeføring av avskrivning	15	314 877	314 877
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 629 935	-3 762 169
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**539 142**	**83 134**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 834 015**	**1 294 873**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 965 205	3 448 062
Kortsiktig gjeld	-1 131 190	-2 153 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 834 015**	**1 294 873**

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 279 483	9 132 012	9 326 000	9 287 000
Garasjer	10	38 160	38 160	0	38 160
Andre inntekter	3	183 549	57 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 501 192**	**9 228 105**	**9 326 000**	**9 325 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 714	-21 714	-21 714	-22 000
Styrehonorar	5	-179 000	-154 000	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-314 877	-314 877	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 900	-14 560	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-136 730	-130 030	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-160 561	-3 438	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-225 628	-331 775	-238 000	-354 000
Forsikringer		-402 676	-394 592	-432 000	-507 000
Kommunale avgifter	9	-900 359	-832 282	-960 000	-1 000 000
Garasjer	10	-16 800	-16 800	-38 160	-20 000
Energi/fyring		-131 926	-105 375	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 734	-346 321	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-646 794	-788 145	-472 000	-590 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 496 700**	**-3 453 907**	**-2 941 874**	**-3 349 500**
DRIFTSRESULTAT		**6 004 491**	**5 774 198**	**6 384 126**	**5 975 660**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 401	30 379	0	0
Finanskostnader	13	-3 174 692	-2 274 150	-2 464 000	-3 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 150 291**	**-2 243 771**	**-2 464 000**	**-3 135 000**
ÅRSRESULTAT		**2 854 200**	**3 530 426**	**3 920 126**	**2 840 660**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 854 200	3 530 426		

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 468 400	98 468 400
Tomt		10 500 000	10 500 000
Andre varige driftsmidler	15	4 093 398	4 408 275
SUM ANLEGGSMIDLER		**113 061 798**	**113 376 675**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 058	41 820
Forskuddsbetalte kostnader		92 686	87 184
Driftskonto OBOS-banken		1 430 968	3 310 078
Sparekonto OBOS-banken		1 406 493	8 120
Sparekonto OBOS-banken II		0	860
SUM OMLØPSMIDLER		**2 965 205**	**3 448 062**
SUM EIENDELER		**116 027 003**	**116 824 737**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		36 208 026	33 353 826
SUM EGENKAPITAL		**36 558 026**	**33 703 826**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 679 187	69 309 122
Borettsinnskudd	17	11 658 600	11 658 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 337 787**	**80 967 722**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 796	140 685
Leverandørgjeld		242 153	504 942
Påløpte renter		723 312	630 790
Påløpte avdrag		0	876 772
Annen kortsiktig gjeld	18	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 131 190**	**2 153 189**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**116 027 003**	**116 824 737**
Pantstillelse	19	114 622 000	114 622 000
Garantiansvar		0	0

Drammen, 09.04.2025

Styret i Elvekanten Borettslag

Aina Andersen /s/	Kai Hansen /s/	Ivan Skjåvik /s/
Reidun Mizda /s/	Kari Wulfsberg Moen /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter	5 437 752
Felleskostnader	3 113 112
Lån	369 468
Kabel-TV	335 160
Kabel-TV	28 950
Avregning strøm garasje	-4 959
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 279 483**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning fra 2022	28 558
Avregning strøm garasje 2023	11 516
Opprydding kundereskontro	75
Lading av kjøretøy	77 350
Skadeoppgjør fra Tryg	66 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**183 549**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 714
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 714**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning til styremøter for kr 9 316, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 900.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-122 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 749
Andre konsulenthonorarer	-25 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-160 561**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 493
Drift/vedlikehold VVS	-136 519
Drift/vedlikehold elektro	-51 936
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 190
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-302
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-225 628**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-631 705
Renovasjonsavgift	-268 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-900 359**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	38 160
SUM INNTEKTER GARASJER	**38 160**
KOSTNADER GARASJER	
Driftskostnader	-16 800
SUM KOSTNADER GARASJER	**-16 800**
SUM GARASJER	**21 360**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-22 529
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 478
Annen leiekostnad	-41 600
Annet driftsmateriale	-21 071
Vaktmestertjenester	-222 018
Renhold ved firmaer	-38 358
Snørydding	-161 748
Gressklipping	-62 695
Andre fremmede tjenester	-16 399
Trykksaker	-374
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 316
Andre kontorkostnader	-3 094
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-3 298
Velferdskostnader	-4 868
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-646 794**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 871
SUM FINANSINNTEKTER	**24 401**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 174 692
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 174 692**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006		98 468 400
SUM BYGNINGER		**98 468 400**

Tomten er kjøpt.
Gnr.104/bnr.37
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2016	17 000	
Avskrevet tidligere	-16 999	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2016	34 761	
Avskrevet tidligere	-34 760	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2018	6 392 269	
Avgang 2019	-90 000	
Avskrevet tidligere	-1 893 997	
Avskrevet i år	-314 877	
		4 093 395
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 093 398**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-314 877**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2007	-97 309 800	
Nedbetalt tidligere	33 502 714	
Nedbetalt i år	2 477 940	
		-61 329 146
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	997 964	
Nedbetalt i år	151 995	
		-5 350 041
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 679 187**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-4 099 600
Innskudd 2007	-7 559 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 658 600**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 812 200
Pantelån	66 679 187
TOTALT	**77 491 387**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 468 400
Tomt	10 500 000
TOTALT	**108 968 400**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FA4C3-NO2WF-ZJGUE-U563O-2OGJW-TLVTB

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 13:11:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FA4C3-NO2WF-ZJGUE-U563O-2OGJW-TLVTB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, og ordinær generalforsamling 31.05.2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evner til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør unngås etter kl 21:00, og tillates ikke på søndager og helligdager. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen skal naboene varsles i rimelig tid på forhånd. I tidsrommet mellom kl 23:00 og kl 06:00 skal det være ro i boligen.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse, unntatt eksklusivt område. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.
Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongene og svalgangene i andre etasje.
Hageslange eller høytrykksspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene, fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.
Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- og elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun benyttes på borettslagets felles grillplass.
Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige, og ikke brukes som lagringsplass.
Søppel må ikke settes utenfor leiligheten, eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene.
Større gjenstander som ikke skal kastes i søplebeholder må ikke settes igjen i søppelboden.
Alle former for avfall, herunder snusposer og sigarettsneiper er forbudt å kaste fra seg på borettslagets område.

Det er ikke lov til å mate fugler og dyr på fellesarealer, for å unngå skadedyr og forsøpling. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Dugnad avholdes vår og høst og alle andelseiere/beboere plikter å møte på dugnad. De som ikke ønsker eller kan delta må betale kr. 300,- til styret.

Andelseieren kan ha platting, blomsterkasse etc. i sin hageflekk, men det skal være diskre og ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere.

Andelseieren i 1. etasje forpliktet å sørge selv for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs. mai til slutten av september) av arealet der han har eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel:
Alle andelseiere/beboere (1.og 2.etg.) plikter delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei/parkeringsområde.
Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområde og felles vei på Borettslaget område.

§ 4 PARKERING

Parkering skal kun skje på anviste p-plasser/garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting og/eller ved transport av meget tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting skal overholdes

Bileiere som ikke forholder seg til parkeringsreglene på området kan bli tauet bort på bileiers egen regning.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, paraboler, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning. Markiser og utvendige persienner skal være ensartet for borettslaget.

§ 7 SØPPEL

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres, og kastes i de respektive containere. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall samt søppel som ikke finner plass i containere skal leveres på en av RfD's gjenvinningsstasjoner (f. eks. Lindum eller Mile), hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. Åpningstider til gjenvinningsstasjoner kan du finne på RfD's hjemmesider (www.rfd.no/gjenvinningsstasjoner).

§ 8 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

ELVEKANTEN BORETTSLAG- UTVIKLINGSPLAN

Hvordan beholde det unike ved Elvekanten, men samtidig åpne opp for utvikling og endring i borettslaget, sånn at alle opplever å trives, ha det godt og trygt, sikre økonomisk vekst og attraktivitet, sånn at folk vil bo hos oss lenge?



Elvekanten borettslag ligger plassert på Gulskogen, ved Drammenselva og langs riksvei 2708. Det er 70 boenheter, alle med fantastisk plassering langs elvekanten.

Området er landlig, men samtidig sentralt, da det tar omtrent 30 minutter å spasere inn til Drammen sentrum. Hvis du vil kjøre kollektivt er det busstopp rett ved, og du kan ta toget fra Gulskogen stasjon, ca. 20 minutters gange fra borettslaget.

Leilighetene i borettslaget er satt opp i tidsrommet 2006-2007, og består av leiligheter med 1-3 soverom, sånn at den kan huse alt fra enslige til familier.

Vårt borettslag er bygget med tanke om at mange kan komme inn på boligmarkedet, med høy andel av fellesgjeld, framfor høye lån i banken. Vi betaler lave innskudd for å få lov å eie en leilighet. Vi jobber også med å få til IN- ordning, som gjør det mulig for oss med individuelle ordninger, sånn at de som ønsker det kan betale ned større deler av fellesgjelden.

På Elvekanten kan du bo og leve i naturskjønne omgivelser, og vi er et mangfoldig fellesskap. Her bor det mennesker fra mange ulike kulturer og vi samhandler i kraft av det vi er like på. Felles for alle er at vi liker å bo sentralt, og ha naturen tett på oss. Elvekanten er preget av raushet og omtanke for hverandre, og vi vi har god takhøyde for ulikheter. Elvekanten skal være et godt sted å leve på tross av ulikheter, og vi skal ta vare på mangfoldet.

Vi har flotte grøntanlegg, og egen grillplass. Vi kan også ta imot besøk via vannveien, da borettslaget disponerer 2 gjesteplasser for båt ved brygga, som eies av Elvekanten båtforening. Det er også mulig å bade fra båtbrygga.

Alle som bor hos oss er med på dugnad 2 ganger i året. Det er også en fin anledning til å bli kjent med andre beboere. Dugnaden er ikke veldig stor, men det er av betydning at alle bidrar til fellesskapet. Orker du ikke å gjøre så mye, så kan du delta ved å være sosial, eller pusle litt rundt på din egen flekk.

Det er en del regler som er vedtaksfestet i borettslaget, både ved vedtekter og husregler. Disse er det viktig at du sette deg inn i da du flytter til oss. Vi jobber med å få til en fadderordning, sånn at man kan stille spørsmål og få litt forklaringer, da det kanskje er første gang man bor i et borettslag. Det finnes også en egen digital plattform, Vibbo, som alle beboere må ha sånn at de får med seg informasjon fra styret. Her kan man også delta aktivt selv.

Det er lov til å ha dyr i borettslaget, en viktig livskvalitet for mange av oss. Det fordrer at du har et godt og trygt dyrehold og følger regler for dette.

Det er mye grøntareal, og flotte leikeplasser til barna. Det er ikke åpnet for gjennomgang nede ved elvekanten, noe som bidrar til at vi kan verne om vårt private liv, og bevare roen og freden på vår lille oase langs elva.

Generalforsamlingen har vedtatt av vi skal lage en utviklingsplan for borettslaget, fordi vi har behov for å få en helhetlig oversikt over vedlikehold, miljø, større investeringer og det sosiale fellesskapet. Det er viktig for et borettslag å ha en helhetlig plan, sånn at man får bedre kontroll, og forhindre at man kommer på etterskudd.

Dette vil være med på å sikre en trygg økonomi, og være et styringsdokument for borettslaget og styret i nødvendig arbeid framover. En slik plan er i endring hele tiden, og vedtak om de enkelte tiltakene må tas i styret eller på generalforsamlingen, avhengig av kostnadsrammene.

Dokumentet skal revideres annethvert år på generalforsamlingen. Borettslaget har anledning til å komme med innspill, og blir oppfordret til dette.

Dokumentet trer i kraft f.o.m. 27.05.25 etter framlegg på generalforsamlingen.

Det som kommer ganske tydelig fram er at vi i løpet av en 10 års periode ser for oss en del endringer som vil være kostnadskrevende for borettslaget, men samtidig nødvendig for at vi skal opprettholde en god standard og være med på å utvikle området, både med tanke på trivsel, attraktivitet og økonomi.

Dette utfordrer oss, spesielt med tanke på hvordan man skal skaffe midler til alle prosjektene, om vi skal vi spare, forlenge nedbetalingsperioden eller ta opp lån. Det kan bli aktuelt å engasjere ekstern prosjektledelse eller konsulenter for å hjelpe oss.

Styret har fått med seg klare signaler på at våre beboere ikke ønsker altfor mye økning i kostnader, og vil forsøke å forholde oss lojalt til dette. Uansett så vil store kostnader kreve vedtak i generalforsamlingen.

VEDLIKEHOLD:

1-3 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPPSTART
Gjøre ferdig nedløp fra alle verandaer i 2 etg, tette lekkasjer og eventuelt skifte plater	500 000 kroner	Styret i samarbeid med beboere. Gjenstår 13 verandaer. Fagarbeidere, samkjøres med trappevanger.	Vår/sommer 2025- ferdigstilles forhåpentligvis 2025.
1. Male nødvendige trappevanger, skifte materialer og få sikret de mot å trekke opp fukt. 2. Male gjerde ved styreboden.	500 000 kroner 5000	1. Styret i samarbeide med beboere. Få besiktiget dette og gjort samtidig med verandaer. Fagarbeidere, samkjøres med verandaer. 2. Gjerdet er vasket vår 2025, og males av vaktmester sommer 2025.	Vår/sommer 2026- ferdigstilles forhåpentligvis 2026.
Drenere, grøfte ved boder der det er nødvendig for å forhindre skadeverk.	50-100 000 kroner	Styret bruker vaktmester	Vår/sommer 2025- ferdigstilles forhåpentligvis 2025.
Reparerer dører, justere og utskifting.	Inngangsdører: 500 000 Verandadører: Ikke innhentet tilbud enda.	30 stykker har meldt vansker med dører. Kontakter firma, for besiktigelse og utførelse.	2025/2026 Har fått inn kostnadsramme 500 000 for 22 inngangsdører, må deles over 2 år.

			Verandadører er ikke vurdert nå, og må vurderes i 2026.
Skifte av lekter på garasjetak, legge på beslag	50 000-100 000 kroner	Styret, gjøres av vaktmester og fagarbeider.	2026
4-7 ÅR	**KOSTNAD**	**ANSVAR**	**OPPSTART**
Maling av alle bygninger, hus, dører, boder og garasjer, utskifting av eventuelt ødelagte bord.	2 -3 000 000	Styret Noe kan gjøres av vaktmester, noe må vi ha fagarbeidere til.	Våren 2029-2031
Sjekke tak og takdekke, skifte ut det som haster og få overslag på eventuelle kostnader for videre reperasjoner	100 000	Følges opp av styret med tiltak	2030-2032
8-10 ÅR	**KOSTNAD**	**ANSVAR**	**OPPSTART**
Skifte trappevanger, fasadeendring annet materialvalg verandaer, skifte av verandadører og vinduer i hele borettslaget	Spareplan, eventuelt lån for å finansiere. Vanskelig å forutsi kostnadsramme nå.	Styret og generalforsamling	2033-2035

MILJØTILTAK

1-3 ÅR:	**KOSTNAD:**	**ANSVAR:**	**OPPSTART:**
Plante solsikker langs elvekanten for å sikre et mangfold for innsekter og bidra til trivsel	2000-5000 kroner	Styret, sammen med vaktmester	Vår 2025
Dugnad 2 ganger årlig, heise flagg på høytider, juletre og sosiale arrangementer knyttet til noe av dette.	5-15 000 kroner	Styret /sosial komitè?	Kontinuerlig.
1. Beskjæring, ny beplanting og vurdering av allerede beplantede trær i borettslaget. Gjelder popler, viltvoksende løvtrær og frukttrær. Sørge for erstatningsbeplantning.	100 000- 250 000 kroner	1. Dugnad, og profesjonell hjelp ved beskjæring, stubbefjerning m.m.	Vår 2026

2. Be eier av tomt 84 å skjære ned trær i forhold til solforhold for bolig 86.		2. Styret tar kontakt.	
Fadderordning for nyinnflyttede. Ønske nye beboere velkommen, og eventuelt vise dem rundt på området og svare på spørsmål i forhold til borettslaget.		Styret/sosial komitè	Høst 2025
Innkjøp av nye benker, eventuelt vedlikehold av de vi kan vedlikeholde.	150 000	Styret/sosial komitè	Vår 2025, vår 2026
Løpende oversikt over at leikeapparater er i orden og at leikeplassene er trygge		Styret/vaktmester. Og alle som har barn som bruker plassen må være flinke til å si fra.	Kontrolleres på vårdugnad i henhold til HMS-plan.
Plukk opp hundebæsj og kattebæsj	Privat kostnad	Alle med hund	Kontinuering
Koste grus etter vinteren.	15 000 – 20 000	Dugnad og vaktmestertjeneste	Hvert år
4-7 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
Undersøke ordninger sånn at vi får gravd ned søppel i bakken framfor å ha åpne søpleskur. Dypoppsamlere.	Styret sjekker kostnader 500-700 000?	Styret	2029, ferdigstilles samme år.
Asfaltere alle sideveier og inn til husene for å redusere støv og steinsprutskader	Styret sjekker kostnader	Styret	2031, ferdigstilles samme år
Rydde og gjøre det mer fremkommelig ned mot vannet, fjerne steiner, sette opp trapper og gjøre det mer trivelig	Styret må sjekke kostnader	Styret, kommunen, dugnad	2030-2035
8-10 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART

ANDRE TILTAK

1-3 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
IN-ordning (individuell ordning for nedbetaling av felles lån)- se sak på generalforsamlingen)	Kostnad for borettslaget, etablering av ordning 32500 kroner. (Minimum 60 000 pr år pr husstand.	De som ønsker å bli med på ordningen. Må vedtas på generalforsamlingen.	2025

	(gjelder kun de som vil bli med, det er valgfritt)		
*Bygge en ekstra bod for redskaper til vedlikehold av området, samt til styremøter.	2-300 000	Styret, kommunen	2026/2027
*Innkjøp av grusoppsamler, strømaskin/minidumper, sitteklipper og noe mer motorisert verktøy som letter arbeid og kostnader i borettslaget.	2-300 000	Styret	2026/2027
Spare midler ved dugnad, annen felles innsats, vurdere kostnader, og har oversikt over sparekonto vs. Utgiftskonto.		Styret	Kontinuerlig
Prosjekt carport, undersøke interesse m.m.	Hver enkelt som ønsker carport må påkoste dette selv	Styret i samarbeid med beboere som ønsker carport (om mulig). De som ønsker må opprette en komitè som jobber videre med saken, som skal framlegges for styret. Undersøke utnyttelsesgraden.	2026
4-7 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
8-10 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART

Det utføres også lovpålagte tiltak, som tilsyn av piper og elektriske installasjoner i hver enkelt leilighet. Beboere kan ikke motsette seg slike tilsyn, og må slippe inn de som er bemyndiget til dette. Er man usikker på om vedkommende har rett til adgang så skal alle motta varsel om dette i forkant. Styret jobber også med å finne gode tiltak i forhold til branntiltak, som passer for vårt borettslag. Alle beboere plikter å se til at de har batterier i sine brannvarslere, og teste disse hvert år. Det vil komme mer om slike tiltak, da styret har fått jobbet grundigere med dette.

***ANDRE TILTAK:**

Styret tenker at vi har en del beboere som har vansker med bevegelse og ikke kan bidra til snømåking og strøing. Dette har i stor grad vært lagt til hver enkelt boenhet, men styret tenker ikke det er forsvarlig drift, da det er tydelig at ikke alle kan bidra. Det skaper mye irritasjon, klager og noen ganger konflikter. Styret er bekymret for at det skal skje ulykker, ved for eksempel fall og skader, om det ikke er forsvarlig strødd og måkt inn til boliger.

Styret kjøper inn mye småutstyr, som både blir stjålet og ødelagt, uten at noen har oversikt eller tilsyn med dette. Styret ønsker at vi heller investerer i mere varige redskaper, sørger for å ha de innelåst i egen bod og tilknytter oss en person som både har oversikt over redskaper, kan reparere og bruke dem, samt utfører noe arbeid for borettslaget.

Dette vil kreve en større investering i første omgang, men vil spare oss for penger på sikt. Uansett er dette tanken bak å bygge en ekstra redskapsbod og kjøpe inn nødvendig utstyr. Da vil alle få mer hjelp til å både måke og strø. Det betyr at styret vil forsøke å få måkt og strødd en stripe fram til alle husene, men ønsker man større bredde, kan man eventuelt gjøre det selv.

Dugnader vil fortsatt være viktig, og man må sørge for å stelle foran sitt eget område. Styret kan videreformidle behov om bistand til de som vil ha hjelp til plenklipp og stell på egen hageflekk. Betaling for et slikt arbeid må beboere sørge for selv, ved for eksempel å leie inn ungdommer eller andre som vil påta seg å rydde på hageflekken. Det er ikke styret som utfører stell på hageområder. Da det gjelder klipping av hekk, så er det en del av fellesarealet.

Styret er åpne for innspill, og vi ber om innspill til hver revidering. Det er viktig at alle er engasjerte i eget bomiljø og deltar der de ønsker. Vi ønsker flere sosiale anledninger og et borettslag med høy trivsel og deltagelse.

Takk for godt samarbeid, på vegne av styret.

Drammen 27.05.25

Aina Andersen

Styreleder

Elvekanten borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 5660 **Selskapsnavn:** ELVEKANTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
06/2162/6/TILE
Arkivkode
GNR 104/37
Deres referanse

Dato
21.06.2007

Skanska Bolig AS
Boks 274 Sentrum

0103 OSLO

104/37, ØVRE EIKERVEI 92 A-D, FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 05.06.07.

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS.
Ansvarlig utførende: Moelven Byggmodul AS, Hobbelstad & co AS og Skanska Bolig AS.
Ansvarlig kontrollerende: Moelven Byggmodul AS, Hobbelstad & co AS og Skanska Bolig AS.

Gjennomført tiltak: 4 leiligheter i hus nr. 5, Øvre Eikervei. 92 A – D.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr. 1125,-.

Tien Le Thi

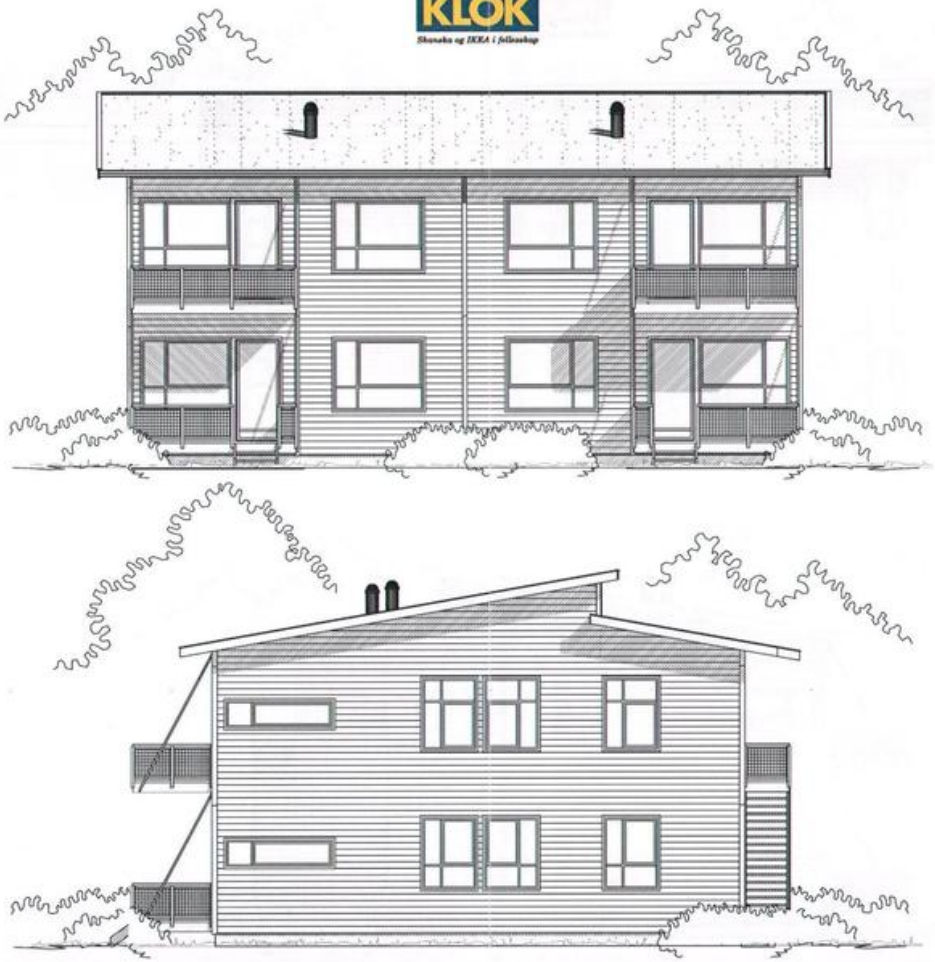
fakturert 21.06.07

Tien Le Thi
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh: byggesaksbehandler
Tien Le Thi
Tlf: 32 80 80 50 fax: 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunedir@drammen.kommune.no

E7

BO KLOK
Skanska og IKEA i fellesskap



MOTTATT
20 APR. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
20.07.2006
på fastsatte bolingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

H	10.05.05	Korrigert	dj
G	01.03.05	Korr.	FA
F	31.01.05	Korrigert	dj
E	24.11.04	Uendret	dj
D	17.08.04	Korr.	FA
C	21.05.04	Korr.	dj
B	03.05.04	Korr.	FA
A	10.03.04	Korr.	FA

0 2 S E W / 130136
104/37/0/0 2162 Tegning

SKANSKA | Skanska Bolig
Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Telefon 22 03 04 00 – Telefaks 22 03 04 03
Besøksadresse: Grensveien 107

Tiltakshaver:

Byggested, Gnr./Bnr./Dnr.:

BoKlok 4-4
Fasade 3 og 4
Målestokk 1 : 100
Dato 02.03.04
Tegnr.: 5058– 506 H
Sign: FA

TEGRA byggprosjektering a.s
Besøksadresse: Åsregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
www.tegra.no

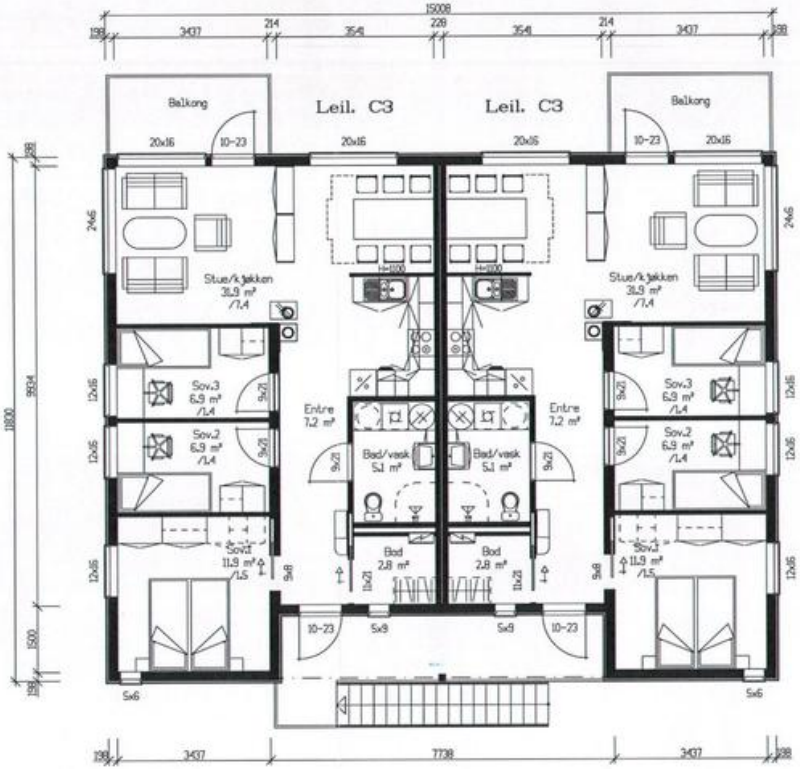
Data Design System



Alt. planløsning C1
M=1:200



Alt. planløsning C2
M=1:200



MOTTATT
20 JUL 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
20.07.2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

H	10.05.05	Korrigert	dj
G	01.03.05	Korr.	FA
F	31.01.05	Korrigert	dj
E	24.11.04	Kjøkken	dj
D	17.08.04	Korr.	FA
C	21.05.04	Korr.	dj
B	03.05.04	Korr.	FA
A	10.03.04	Korr.	FA

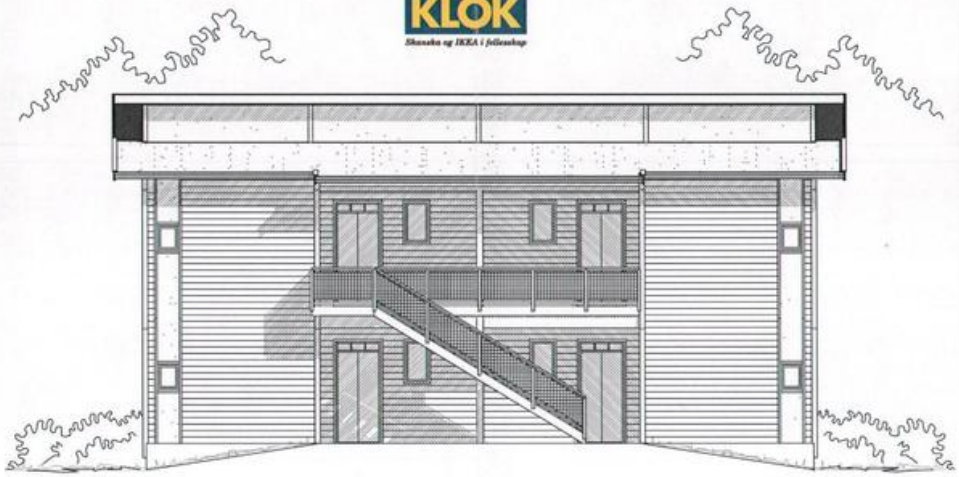
SKANSKA | Skanska Bolig
Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Telefon: 22 03 04 00 – Telefaks: 22 03 04 93
Besøksadresse: Grensevn. 107

Tiltakshaver:

Byggeplass, Gnr./Bnr./Utv.:

BoKlok 4-4
Plan 2.etasje
Målestokk 1 : 100
Dato 02.03.04
Tegnr.: 5058– 504 H
Sign. FA

TEGRA Byggprosjektering a.s
Besøksadresse: Åsregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 80
Telefax: 62 34 95 81
www.tegra.no





MOTTATT
20 [illegible]
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
20 07 2006
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

H	10.05.05	Korrigert	dj
G	01.03.05	Korr.	FA
F	31.01.05	Korrigert	dj
E	24.11.04	Endret	dj
D	17.08.04	Korr.	FA
C	21.05.04	Korr.	dj
B	03.05.04	Korr.	FA
A	10.03.04	Korr.	FA

SKANSKA | Skanska Bolig
Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Telefon 22 03 04 00 – Telefaks: 22 03 04 03
Besøksadresse: Grensevn. 107

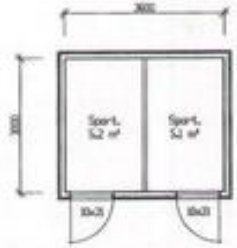
Tiltakshaver:

Byggeplass, Gnr./Bnr./Utv.h.

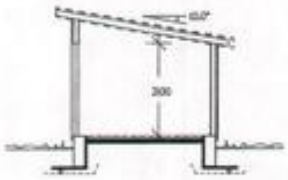
BoKlok 4–4
Fasade 1 og 2
Målestokk 1 : 100
Dato: 02.03.04
Tegn.nr.: 5058– 505 H
Sign: FA

TEGRA byggprosjektering as
Besøksadresse: Øvregata 2A
Postboks 327, 2381 Brumunddal
Telefon: 62 34 95 00
Telefax: 62 34 95 01
www.tegra.no

Data Design System





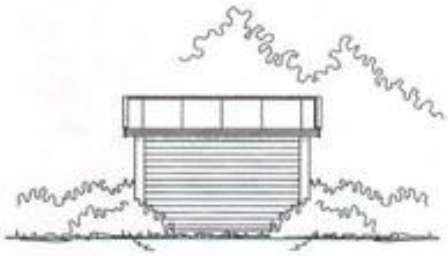


Bebygget areal - BYA = 14 m²









Klok
Skanska og IKEA i fellesskap

SKANSKA | Skanska Bolig
Skanska Bolig AS

BoKlok Dobbelbod
Snitt – planer – fasader
Målestokk 1 : 100
Dato 26.05.04
Tegnr. 5467– 501
Sign. AO

TEGRA Byggprosjektering as

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

ELVEKANTEN BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks
0129 OSLO

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/19083 Øvre Eikervei 92C-H0201

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 14.11.2024 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jarle Bråthen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	14.11.2024
Gjelder:	Ildsted RAIS A/S - Rais q-BE Plassering: 2 etasje Stue
Saksbehandler:	Jarle Bråthen
Beskrivelse:	Det ble avdekket at brennplater i ildsted er sprukket. Det anbefales at nye plater anskaffes slik at de kan byttes hvis sprekker utvider seg og plater faller fra hverandre.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

ELVEKANTEN BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks
0129 OSLO

Øvre Eikervei 92C-H0201, 3301-104/37

tilsyn ble gjennomført på Øvre Eikervei 92C-H0201 den 14.11.2024.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Jarle Bråthen
jarle.brathen@drbv.no

BOLIGENS SERVICEHEFTE

Det er ingen boligmappe registrert på denne boligen.

Boligmappa er serviceheftet til boligen din.
Til huset, til leiligheten og til hytta.

Håndverkeren legger inn dokumentasjon, garantier og bilder. Selv laster du opp kvitteringer, fargekoder og andre nyttige ting. I tillegg finner du tilgjengelig informasjon fra matrikkelen og gunnbok, slik som rettigheter, heftelser og tidligere eiere



Post og besøk:
Stensarmen
3112 Tønsberg

Telfone:
919 18 400

E-post:
kundeservice@boligmappa.no

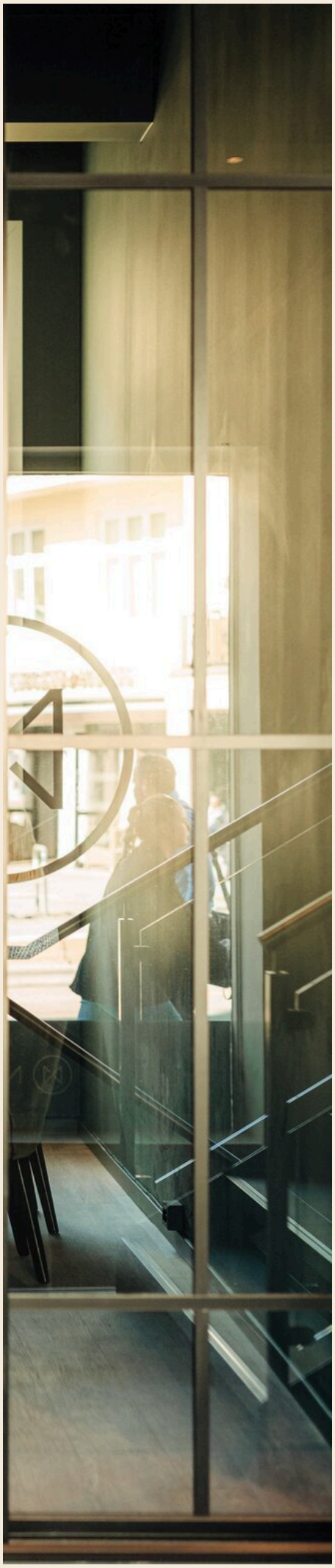
BOLIGMAPPA
BOLIGENS SERVICEHEFTE

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0424/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Eikervei 92C 3048 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 104, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marte Steenberg Gran
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116



Mathilde Sjøhaug
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
m.sjohaug@nordvikbolig.no
415 85 939

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