NORDVIK

Grønland 43A

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grønland 43A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
22	Om boligen
32	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lettstelt og flott 2-r i attraktive Union - Plusskonsept - Heis - Vestv. balkong m/elveutsikt - Fjernvarme ink - Garasje

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**108 340,-**
Totalpris	**4 398 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 633,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Grønland 43a!

Dette er en meget flott og lettstelt 2-roms leilighet beliggende i Union Brygge.

Leilighetens høydepunkter:

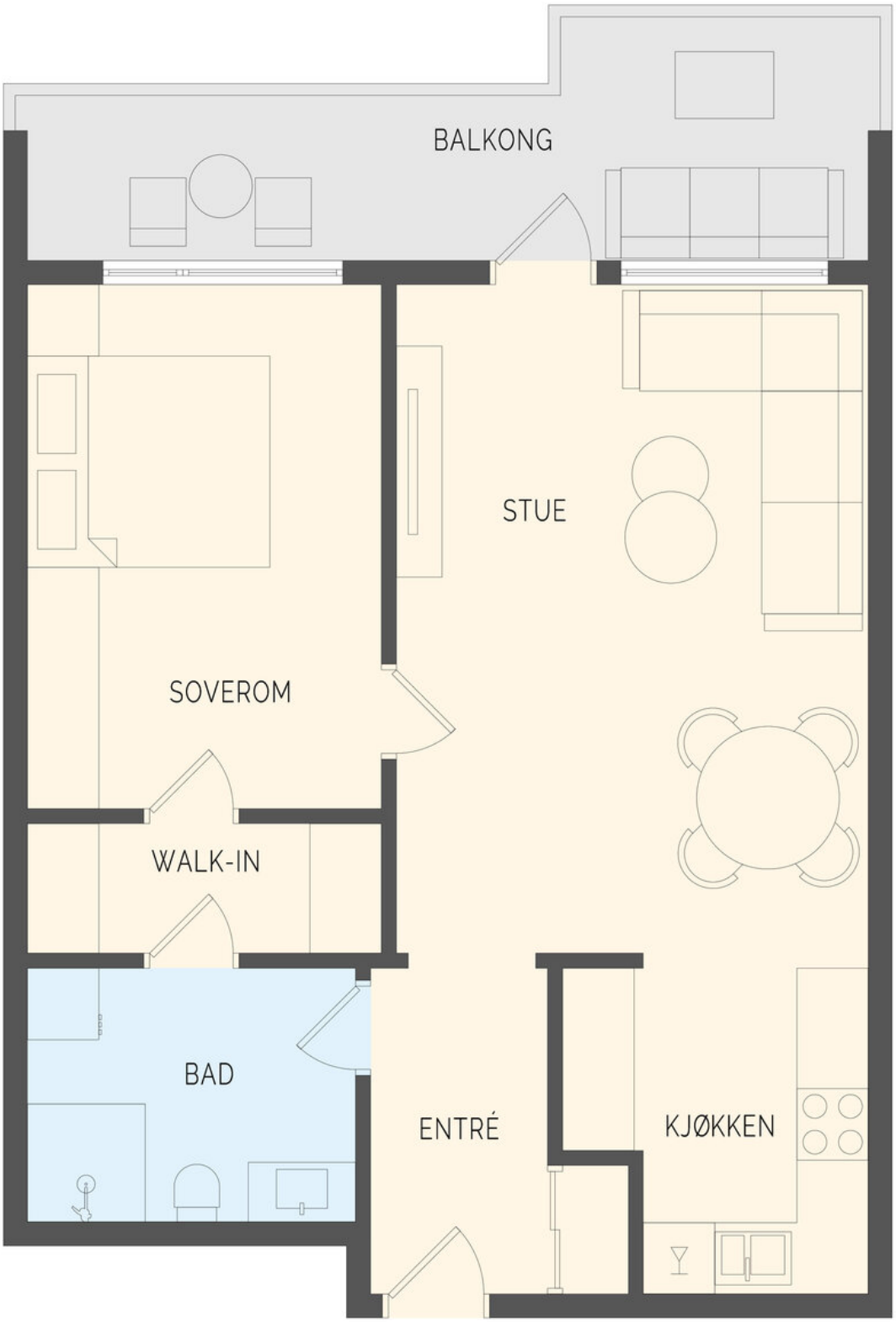
- Praktisk og velutnyttet planløsning
- Takoverbygget balkong
- Romslig soverom m/en-suite løsning
- Flislagt bad med varmekabler og downlights
- Lagringsplass
- Heisadkomst
- Plusskonsept i veletablert sameie
- Garasje

Med plusskonseptet har du tilgang til bemannet resepsjon med kaffe og aviser, spisesal med middagsservering og vafler en gang i uken, treningsrom og gjesteleilighet. Umiddelbar nærhet til bibliotek, butikker, kafeer, restauranter, samt Meny/apotek/blomsterbutikk/vinmonopol i byggets førsteetasje.

Pendlervennlig beliggenhet med ca 10 minutters gange til tog- og busstasjon.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK




















RED WINE








SAMSUNG


SAMSUNG




Reservert parkering
Reservert parkering




SERVICEALLIANSEN

Som beboer i Union Brygge Seksjonssameie har man tilgang til Union Brygge servicesameie med både flotte funksjoner og felleskap



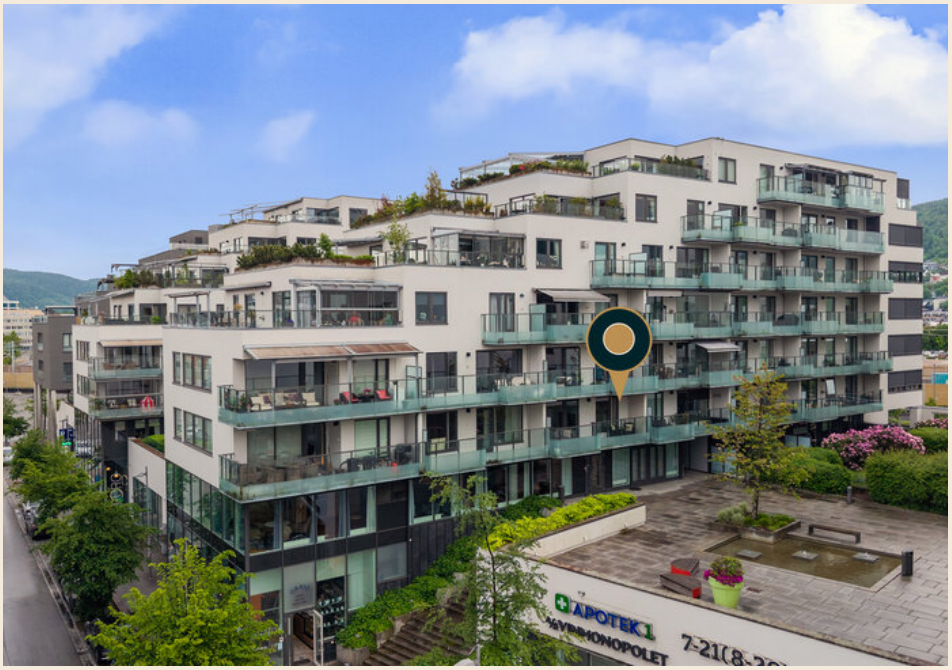


Her er det vinkvelder, spillkvelder, vaffel hver torsdag, og middag til en billig penge hver tirsdag. Et meget sosialt fellesskap for beboere i alle aldre.

Her har du tilgang til et velutstyrt trimrom



Beliggenheten er meget praktisk, med umiddelbar nærhet til det meste du trenger





En kort heistur unna finner du både Meny, Mester Grønn, Vinmonopol, apotek, samt en rekke spise- og cafémuligheter

Fra leiligheten er det få minutters gange til Drammen stasjon med hyppige togavganger, samt et rikt busstilbud



Grønland 43A

Nabolaget Grønland torg - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Studenter

Skoler

Norlights Montessoriskole Dram... 68 elever, 2 klasser	14 min 1.2 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 115 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 316 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg vgs. Drammen	14 min

Offentlig transport

Union Næringspark Linje 3, 5, 52	2 min 0.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

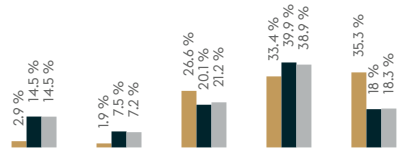
Barnehager

Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	7 min 0.5 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km
Solstreif Rudolf Steiner barne... 45 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Union Brygge	1 min
Joker Drammen Togstasjon	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	8 min
Marienlyst Stadion	10 min
MOOV treningssenter	2 min
Fitness24Seven Drammen	11 min

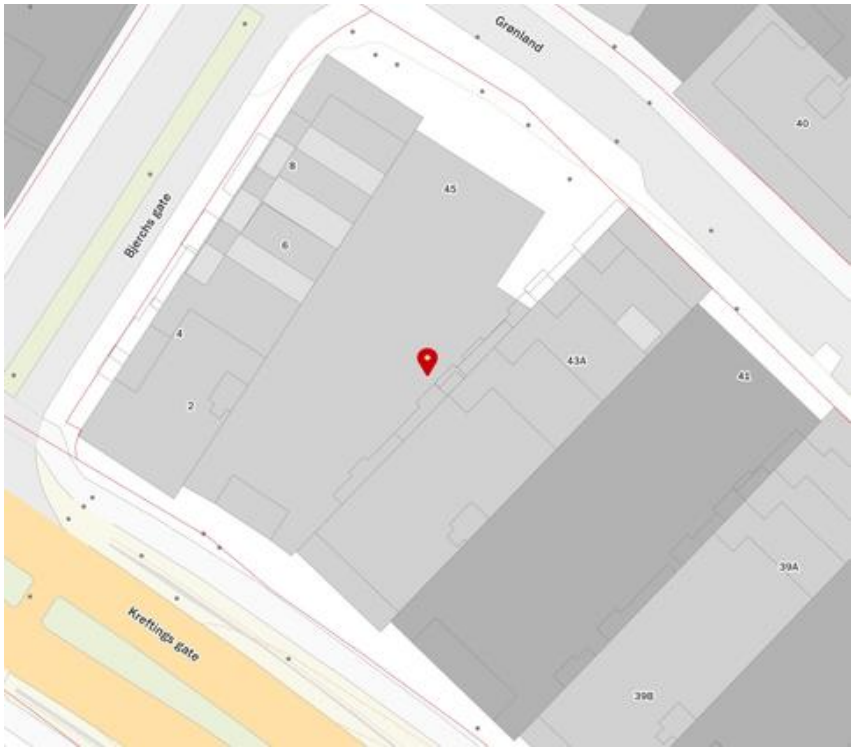
«Flott nabolag - kort avstand til alt - pen beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0163/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grønland 43A, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 72, snr 49 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Carlos Lenin Corea
Helene Margareth Theie Lia

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, garderoberom, bad
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesområder
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold, med sol i to perioder på dagen.
Her har man sol både tidlig morgen og kommer tilbake igjen på kvelden, i tillegg til flere fellesarealer hvor man kan nyte solen stort sett gjennom hele dagen.

Innhold
3. etg.: Entré, stue/kjøkken, soverom, garderoberom, bad.
I tillegg medfølger det sportsbod i felles bodarealer i kjeller, samt adkomst til pluss-konsept med spisesal, loungeområde, treningsrom og gjesteleilighet.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Entréen har plass for godt med lagringsplass i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue: Lys og trivelig stue med store vindusflater. Rommet er lett å møblere, med naturlig plassering av sofa med tilhørende tv-møblement, samt spisestue i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det adkomst til takoverbygget balkong på ca 12 m2. Her har du plass for café- eller loungemøblement, og kan sitte tilbaketrukket med utsikt mot elva.

Kjøkken: I åpen løsning med stue er det et funksjonelt og fint kjøkken. Kjøkkenet har glatte fronter med plate over kjøkkenbenk, samt integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt nisje for kjøleskap. De integrerte hvitevarene medfølger salget.

Soverom: Flott soverom med en-suite-løsning. Rommet har god plass for dobbeltseng, samt mulighet for garderobeplass. I tillegg er det adkomst til eget garderoberom og videre til bad.

Bad: Leiligheten har et flislagt bad fra byggeår som inneholder vegghengt innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med innfellbare vegger, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak.

Parkering
Leiligheten har en fast parkering merket med nummer 49. Plassen har ikke installert elbillader, men det er mulighet for å tilkoble seg dette.
Plassen betaler felleskostnader til Brække eiendom som eier av garasjeseksjonen, samt betaler man for evt lading til sameiet. Ladingen blir fakturert en gang i året av styret etter avregning med et lite påslag.

Gateparkering etter områdets bestemmelser for øvrig, evnt annen leie i parkeringshus.

Modernisering og påkostninger
Følgende er utført i selgers botid:
- Ny parkett
- Nymalt i 2025
- Ny oppvaskmaskin

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, fugemasse sprekk i mellom noen enkelte fliser nær dusj.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, vannlekkasje i 2025.

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

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss.
- Vinduer med 2-lags glass
- Taket er flat tekket med papp.
- Balansert ventilasjon
- Parkering i felles garasjekjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov. TG2 settes da det må forventes tiltak med vifte.
- Bad: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne, i sammenheng med fuktskade på nedre del av innredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Gardinstang og solskjermplisse kan medfølge om ønskelig.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 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 5 633,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnkostnad kr 1 812,-(felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, renovasjon, drift mm)
TV og internett kr 500,- (grunnpakke tv og internett fra Telenor)
Innbetaling til vedlikehold kr 444,- (diverse vedlikehold)
Fjernvarme/ventilasjon kr 800,-(a-konto oppvarming fjernvarme og ventilasjonsdrift)
Union Brygge servicesameie kr 1 675,-
Garasjeplass kr 402,- (drift av garasjeanlegg, forbruk til eventuell lading faktureres i tillegg)

Kommunale avgifter
Kr 13 182,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 4 943,-
- Avløp kr 8 238,-

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

Formuesverdi
Antatt formuesverdi primærbolig i 2025 kr 938 411,-. Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Grunnpakke kabel-tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Union Brygge - Kvartal 10 Seksjonssameie, orgnr. 993816868

Om sameiet
Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 993816868.
Sameiet består av 115 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Årsmøtet i sameiet er avholdt, og styrets årsberetning ligger vedlagt i salgsoppgaven med tilhørende regnskap og budsjett.
Utdrag fra styrets årsmelding:
I 2025 ble det avholdt 8 styremøter, 1 beboermøte og behandlet og protokollert 5 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie. Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.
Saker som er under arbeid:
- Tak over inngangspartier.
- Benker i atrium.
- Gjennomgang av heiser med Kone, begynner å nærme seg 20 år.
- Fliser og vegger i fellesarealer må gåes over.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Full gjennomgang av varmeanlegget i atrium med automatisk styring.

- Montert enhet for radiatorer som renser vannet og opprettholder trykket.
- Montert plater på levegg mot Grønland.
- Ledlys montert i atrium.
- Montert glassrekkverk på deler av levegg mot Grønland.
- Ny tilførsel for varme til ventilasjon pga Union Geoenergi la ned.
- Styring til pumper og ventilasjonsanlegg.

Sameiet hadde et resultat i 2025 med overskudd på kr 72 815,- og et budsjettert underskudd i 2026 på kr 108 167,-. Styreleder opplyser pr telefon 20.04.26 at det ikke er planlagt noen økninger utover høsten, og at sameiet er godt driftet.

Servicesameiet er et eget sameie med egen drift og budsjett, men alle beboerne er pliktige medlemmer.

Forretningsfører
NBBO

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 56 010,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt iht husordensregler pkt 11.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88734897

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 657 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt for sameiet, med et stille og tilbaketrukket atrium som ligger over blant annet Meny/Mester Grønn.
Atriumet har fine grøntområder, lekeplasser, vannspeil og Bocciabane. Sameierne bruker på sommerstid å arrangere Bocciaturnering for samhold og godt naboskap.

Samtlige beboere har også tilgang via servicesameie til et stort fellesområde på ca 300 kvm.
Her har man tilgang til fine lokaler med lounge, dagsferske aviser og kaffemaskin i bemannet fellesområder. I tillegg har man bibliotek, treningsrom, gjesterom og selskapslokale. Gjesterommet har en hotellfølelse med plass for 4 stk med te-kjøkken og tv, dette kan leies for 750,- per natt, samt ca 100,- ekstra for ekstra seng. Selskapslokale rommer ca 35 personer og er fullt utstyrt med kjøkken og det man trenger for et selskap.

Servicesameiet har også en flott felles terrasse, som blir møblert med ulike møblement og parasoller sommerstid.

Styreleder opplyser om at det er et meget godt bomiljø, med en god miks i aldersgrupper. Verten i servicesameiet, som har jobbet der siden bygget er nytt, sørger for å holde områdene pene og inviterer hver torsdag til vafler, og hver tirsdag til middag med restaurantfølelsen (pris avhenger etter hva som blir servert). I tillegg arrangeres det andre fellessamlinger til gleder for beboerne, herunder årlig minglekveld med mat, drikke og underholdning for at beboerne skal bli kjent med hverandre.

Adkomst
Enkel adkomst til boligen, samt heisadkomst opp til leilighet fra garasjekjeller. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten er beliggende på Union Brygge som er en relativt ny bydel av Drammen. Området er flott opparbeidet og her har du alt du trenger innenfor gangavstand fra boligen. Union Brygge byr på en rekke cafeer og restauranter, matbutikk (Meny), apotek, Vinmonopol. Moov treningssenter, blomsterbutikk med mer. For den litt større handlingen eller shopping anbefales Gulskogen senter ca 10 minutters kjøretur unna som er et stort shoppingsenter. Strømsø senter er få minutters kjøretur unna leiligheten og her finnes bla. Kiwi XL, apotek, dyrebutikk mm. Bragernes Torg må også nevnes med 2 kjøpesentere samt en rekke nisjebutikker, restauranter, cafeer og kino. Går man fra leiligheten og over Ypsilon-gangbru er det kort vei bort til ærverdige Drammen Teater.

På Union Brygge finner du også Høyskolen i Sør-Øst Norge, Drammen bibliotek samt Comfort Hotell Union Brygge.

Fra Union Brygge kan man også ta hyggelige spaserturer langs elevpromenaden opp mot Landfalløya og nydelige Gulskogen gård eller nedover elva mot Strømsø eller over bybrua til Bragernes Torg. Langs elevpromenaden finner du også Kok som er badstuer på flytebrygger i elva. Virkelig verdt en opplevelse. Sentrum av Drammen er omkranset av flotte turmuligheter i skogen både på Strømsø-siden og Bragernes-siden av elva. Her finnes lysløyper i kilometertall og flotte oppkjørte skiløyper om vinteren.

Med noen få minutters gange fra leiligheten kommer du til Strømsø torg som er et knutepunkt med både buss-stasjon og tog-stasjon. Fra buss-stasjonen går buss til alle omkringliggende regioner og fra tog-stasjonen går det tog i retning både Oslo og Kongsberg flere ganger i timen. Flytoget går også fra Drammen stasjon og bruker

ca 1 time til Gardermoen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, næring og skole.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage fra boligen er Parktunet barnehage som ligger rett over Ypsilon bru. Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Flere videregående skoler i kommunen. Høyskolen i Sør-øst Norge ligger rett over gaten for boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.04.2014.

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

Det har ikke lyktes å finne godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Selger er heller ikke kjent med dets eksistens, og risikoen for avvik vil dermed påligge kjøper.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under:
Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) som:
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006) som ukjent.

Eiendommen er regulert til kjørevei og annet kombinert formål i henhold til reguleringsplan Union Brygge, Grønland datert 29.10.2002.
Deler av eiendommen er regulert til kjørevei i henhold til reguleringsplan for Kreftingsgate datert 28.05.2002.

Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen har regulert eiendommen under "Kombinert bebyggelse og anleggsformål)" samt anlegg- og riggområde.

Det er i tillegg en rekke relaterte planer til eiendommen, da omkringliggende bebyggelse vil gjennomgå en stor endring de neste årene i forbindelse med ombygging av Vestfoldbanen, utbygging av bolig- og næringsområder mm. Det må påregnes byggeaktiviteter knyttet til dette, dog vil det også gi bydelen et løft. Se informasjon på godslokkadrammen.no/Bane Nor. Ta kontakt med megler eller kommunen for nærmere informasjon.

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

3301/110/72/49:
12.12.1907 - Dokumentnr: 900132 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Eldre servitutt ikke innhentet eller kontrollert.

12.12.1907 - Dokumentnr: 900136 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonstakst og overtaksdt i anl. utvidelse av Drammen stasjon.
Eldre servitutt ikke innhentet eller kontrollert.

25.11.1941 - Dokumentnr: 1912 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

16.12.1947 - Dokumentnr: 2538 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om gjerde
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning

09.12.1950 - Dokumentnr: 2431 - Bestemmelse om bebyggelse
Drammens E-verk gis høve til å nytte en 4 m bred stripe over d.e til nedlegging av kabler

22.02.1951 - Dokumentnr: 261 - Bestemmelse om gjerde
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

30.07.1951 - Dokumentnr: 1299 - Erklæring/avtale
om å fjerne 2 lagerhus når bygningsmyndighetene forlanger det.

01.11.1951 - Dokumentnr: 2001 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om bl. bestm. om sammenslåing m/gnr. 110 bnr. 174.

28.11.1951 - Dokumentnr: 2236 - Erklæring/avtale
om å fjerne et skurtak når bygningsmyndighetene forlanger det.

19.09.1957 - Dokumentnr: 300212 - Bestemmelse om bebyggelse
sam at uthuset fjernes når bygningsmyndighetene forlanger det.

21.11.1959 - Dokumentnr: 937 - Erklæring/avtale
vedr. fjerning av et lagerskur når kommunen forlanger det

10.02.1966 - Dokumentnr: 176 - Bestemmelse om gjerde

29.11.2007 - Dokumentnr: 985761 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990
Gjensidig adomsrett og bruksrett til heis og rullebånd
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaverne og Drammen kommune i fellesskap

29.11.2007 - Dokumentnr: 985828 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990
Rett til kjørbar adkomst
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver og Drammen kommune i fellesskap

29.11.2007 - Dokumentnr: 985899 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:961
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990
Bestemmelse om trafostasjon og elektriske kabler
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra rettihgetshaverne og Drammen kommune i fellesskap
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om septiktank m.m.

29.11.2007 - Dokumentnr: 985986 - Erklæring/avtale
Eindomsgrenser, eindomsretter, vedlikehold mv.
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne gnr. 100/961, 110/72, 410/1 i Drammen og Drammen kommune i fellesskap

10.09.2008 - Dokumentnr: 733769 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14202

18.03.2020 - Dokumentnr: 2242285 - Reseksjonering
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14220
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

21.11.2007 - Dokumentnr: 953175 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990 Snr:1-4
Bruks- og adkomstrett til boder.
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr 110 bnr 72 i Drammen kommune og Drammen kommune i fellesskap
Med flere bestemmelser
Rettet iht tgl § 18, EN 06.03.2009

21.11.2007 - Dokumentnr: 953285 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990 Snr:1-4
Bruks- og adkomstrett til heiser og trapper
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr 110 bnr 72 i Drammen kommune og Drammen kommune i fellesskap.
Med flere bestemmelser
Rettet iht tgl § 18, EN 06.03.2009
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2009 - Dokumentnr: 358530 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:990 Snr:3
Bruksrett til en parkeringsplass/biloppstillingsplass.
Bruksretten kan bare overdras sammen med eierseksjonen

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr servicesameie kr. 1 250,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 6 700,-

Samlet skal selger betale kr. 158 570,- 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 9. juni 2026

Megler
Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Fagtakst

Grønland 43A, 3045 DRAMMEN

Gnr: 110
Bnr: 72
Snr: 49

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 60 m²

BRA-i: 55 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	10	3	0	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.05.2026

Rapportdato
01.06.2026

Hjemmelshavere

Navn
Helene Margareth Theie Lia

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Carlos Lenin Corea

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	60	55	5	0	12
Totalt m2	**60**	**55**	**5**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	60	0	60
Totalt m²	**60**	**0**	**60**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Omkledningsrom.
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). 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. (Bod nr 049).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss.
- - Vinduer med 2-lags glass.

- - Taket er flat tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon
- - Parkering i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong på 12m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 12m2.
Balkongen er voldsom med plastheller.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2008.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 17år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
8 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
Ballingslöv Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra byggeår 2008.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2008 og levert av Ballingslov Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det glassplate.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres dårlig avtrekk.

TG2 settes da det må forventes tiltak med vifte.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Sikkerhet: Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt. Avtrekk: Årsak: Det registreres ingen trekk fra vifte. Dette kan skyldes manglende installasjon, feil prosjektering eller utilstrekkelig ventilasjonsløsning. Konsekvens: Matos, fett og fukt blir værende i rommet, noe som gir dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for kondens og fuktskader på overflater og konstruksjoner. Over tid kan dette føre til slitasje, misfarging og hygieniske utfordringer. Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Dersom dette ikke er mulig, bør det etableres en godkjent resirkulerende løsning med effektivt kullfilter, kombinert med tilstrekkelig generell ventilasjon i leiligheten,

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Rør i rør-system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rørkurser.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, men anlegget er oppført av Otera AS.
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er utført el-kontroll på anlegget i 2024 uten avvik. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført tilsynsrapport fra 2024.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Vannbåren varme via radiatorer.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 15-25år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon via felles anlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjonsanleg

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:

6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Ja

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ferdigattest datert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er fra byggeår 2008.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 30mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det er utført noe utskiftninger av fliser etter befaring. Dette er hensynstatt i rapporten.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Porsgrund innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres noe fuktmerker i nedre del av baderomsinnredning.
Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne, i sammenheng med fuktskade på nedre del av innredning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ikke synlig drensåpning selv om dette ikke var krav ved oppføringsår. Fuktskade på nedre del av innredning.
Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Fliser skadet front på innredning.

6.17 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige tolv malt gips/betong.
Tak: Malt gips i entre og omkledningsrom. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.

6.21 Parkering

Skal TG-grad settes? Nei

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass.
Parkering nr 49 i felles kjeller.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2008 og levert av Ballingslov Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det glassplate.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Avtrekk:
Årsak: Det registreres ingen trekk fra vifte. Dette kan skyldes manglende installasjon, feil prosjektering eller utilstrekkelig ventilasjonsløsning.
Konsekvens: Matos, fett og fukt blir værende i rommet, noe som gir dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for kondens og fuktskader på overflater og konstruksjoner. Over tid kan dette føre til slitasje, misfarging og hygieniske utfordringer.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Dersom dette ikke er mulig, bør det etableres en godkjent resirkulerende løsning med effektivt kullfilter, kombinert med tilstrekkelig generell ventilasjon i leiligheten,

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Våtrom

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det registreres noe fuktmerker i nedre del av baderomsinnredning.
Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne, i sammenheng med fuktskade på nedre del av innredning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ikke synlig drensåpning selv om dette ikke var krav ved oppføringsår. Fuktskade på nedre del av innredning.
Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Fliser skadet front på innredning.

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
9. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønland 43A, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Carlos Lenin Corea, Helene Margareth Theie Lia

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2024

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: 88734897
Forsikret i: gjensidig forsikring asa

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: usikker

---

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

Eventuell kommentar: usikker

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: fugemasse sprekk i mellom noen enkelte fliser nær dusj

---

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

Nei

Eventuell kommentar: usikker

---

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

Eventuell kommentar: usikker

---

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

Eventuell kommentar: usikker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Eventuell kommentar: usikker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: usikker

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: vannlekkasje // 2025.

---

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: usikker. forrige eier kan ha tatt noen mål under salg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

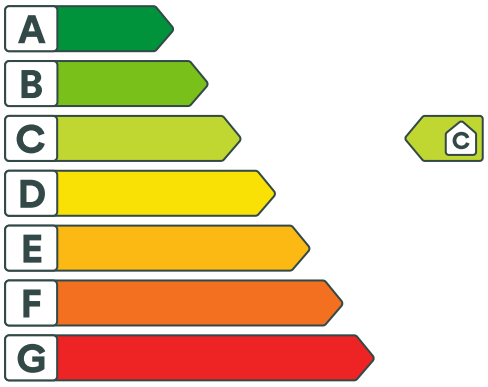
Oppdragsnummer: 10-0163/26

enova

Energiattest



Adresse	
Grønland 43A, 3045 DRAMMEN	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307365**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20202459**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,90 kWh/m²	**7 534 kWh**



Grønland 43A, 3045 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grønland 43A, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

Vedtatt på sameiemøte den 25. August 2009, med endringer fra årsmøtene 2012 og 2013.

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Union Brygge – Kvartal 10 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg.

1. GENERELT

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler, jfr. Dog pkt. 16.1

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

1.5 Det gjelder egne husordensregler for opphold og bruk av Serviceområdet, jfr; serviceavtalen.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes/legges i søppelbøtten ved postkassene i 1.etg, eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.5. I ganger, trapper o.1 skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.1. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkonger/terrasser.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

3.3. Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

3.7. Lufting av dyr er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

5.4. Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jfr. punkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.1. i bodene.

5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 - 16.00.

5.7. Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren og Vertskap er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7. ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene.

8. SØPPEL/ KILDESORTERING.

8.1. Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Øvrig Avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1. Hver seksjon hat fått anvist en bod. Leietagerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen. Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1. Forsvarlig dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. For alles trivsel er det ikke tillatt å la hund eller katt gjøre fra seg på sameiets fellesområder, terrasser og balkonger. Om det skulle skje er det eiers ansvar å fjerne dette. Jfr. varsel om anskaffelse av husdyr.

Unntak fra tillatt dyrehold er herptiler(reptiler og amfibier) som er forbudt å ha i seksjonssameiet.

12. GARASJE

12.1 Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er kun lov til å parkere på oppmerkede, godkjente plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

13.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km. hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

14.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører

15. MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

15.2. Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

Utleier har ett særskilt ansvar for å etterse at leietaker følger disse reglene.

16. ENDRINGER

16.1. Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

17.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

VEDTEKTER FOR
UNION BRYGGE - KVARTAL 10 SEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.01.2009, endringer vedtatt på ordinært årsmøtemøte 05.04.2011, endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.11.2016 og endringer vedtatt på ordinært årsmøte 03.04.2018. Endringer vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Union Brygge- Kvartal 10 Seksjonssameie. Sameiet har forretningskontor i Drammen.

Sameiet består av i alt 119 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 116 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. september 2008. Seksjon nr. 1 tom. snr. 116 er boligseksjoner, seksjon 117, 118 og 119 er næringsseksjoner jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.09.2008. Adresse er Grønland 39 A/B, Grønland 43 A/B, Bjerchs gate 2 og 6 (bolig), og Grønland 41 og 45 og Bjerchs gate 4 og 8 (næring). Seksjon 119, beliggende i Blokk B, plan 2, skal benyttes som service- og lobbyareal for boligseksjonene med tilhørende lik eier - og bruksrett for samtlige boligseksjonseiere. Arealet er fordelt med lik ideell andel på hver boligseksjon, med 1/116 tilsvarende 2,53 m².

Samlet liste over eierseksjonssameiets seksjoner med eierbrøker er vedlagt bakerst i nærværende vedtekter. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets hoveddel, ikke medregnet tilleggsdel.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 110 bnr. 72 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

§ 2 -1 Generelt

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig, jf. eierseksjonsloven § 27.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

Boligseksjonseierne har tinglyst bruksrett til 128 parkeringsplasser og bruksrett til 116 boder i tilstøtende Gnr. 410, Bnr. 1, Drammen kommune.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Seksjonseierne har rett til å benytte seg av felles sykkelparkering på anviste fellesarealer. Ved vedlikehold/vasking av arealene må syklene flyttes etter 14 dagers forutgående varsel fra styret. Dersom sykler ikke flyttes innen fristen, har styret rett til å fjerne syklene og lagre disse for seksjonseiers regning. Styret skal varsle seksjonseier om hvor sykkelen kan hentes, og sette frist for henting. Dersom sykkelen ikke hentes innen 1 måned, kan styret selge eller kaste sykkelen.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 31.

§ 2-5 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder betalingsmislighold, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 2-6 Bygningsmessige arbeider
Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele Union Brygge – kvartal 10, og etter forutgående godkjenning av styret. Sameier må ikke sette opp radio- og TV/parabol-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Det skal utarbeides avdelingsvis årsbudsjett og regnskap for sameiets felles drift, herunder også boligseksjonseiernes felleskostnader tilknyttet atkomstrett og bruksrett til parkeringsplasser og boder i tilstøtende eiendom Gnr. 410, bnr. 1, Drammen kommune.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, serviceområdet, næringsdel og eventuelt en parkeringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av ordinært avfall dekkes iht. eierbrøk om ikke bruken tilsier annen fordeling. Eier av næringsseksjon er selv økonomisk ansvarlig, og må påse at næringsleietaker tegner eget renovasjonsabonnement for den kommersielle driften i næringslokalene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av egen heis mellom plan 1 og parkeringskjeller.
- Alle kostnader tilknyttet drift av rullebånd fra parkeringskjeller.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes iht. eierbrøk om ikke bruken tilsier annen fordeling.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av boligheiser, inklusive alarm, dekkes av boligseksjonene iht. eierbrøk.
- Alle sameiets ordinære kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen. Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Elektrisk strøm til drift av fellesarealene og fellesinstallasjoner i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan fordeles etter areal mellom bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet, innbetales 3 mnd. forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

3.4. Generelt for boligseksjonene

a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til styret.

b. Forbruk av gass til gasspeisene blir forskuttert over sameiets budsjett. Frakopling eller manipulering av teller på gasspeis er ulovlig og kan føre til rettsforfølgelse.

c. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

d. Den enkelte boligsameier skal innbetale et à kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene.

e. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Vedtektenes § 2-4 og § 2-5, samt eierseksjonsloven § 38.

§ 4
Vedlikeholdsansvar

§ 4-1 Generelt
Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom som hører under bruksenheten (tilleggsareal, samt eventuell tilvist parkeringsplass og bod i tilstøtende utskilt eiendom under bakken som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 4-2 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt av bruksenheten m.m.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiets bygninger og fellesarealer skal ha en representativ standard, og sameiets beboere er derfor forpliktet til å bidra til opprettholdelse av denne standard.

Ved manglende vedlikehold fra den enkelte sameiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt av fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Med felles installasjoner forstås også brannvarslingsanlegg inne i bruksenheten. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4-2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 4-4 Vedlikehold og kontroll av gassanlegg (gasspeis)
Den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at kravene i den til enhver tid gjeldene *forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*,

overholdes. Eierseksjonssameiet inngår avtale med kompetent firma for å utføre service/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav, og den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at servicefirmaet får tilgang til anlegget i den enkelte leilighet for å utføre nødvendig service og vedlikehold. Eventuelle utbedringer utenom selve inspeksjonen, skal belastes av seksjonseieren selv.

Dersom seksjonseieren ikke stiller leiligheten til rådighet for inspeksjon i tråd med eierseksjonssameiets inspeksjonsplan, kan styret sette en frist for seksjonseier til å gjennomføre den forskriftsfestede plikten til vedlikehold og inspeksjon. Styret kan kreve at seksjonseier selv avtaler tidspunkt med firmaet eierseksjonssameiet bruker, og betaler for inspeksjonen. Når inspeksjon/vedlikehold er utført, skal dette meldes og dokumenteres til styret i eierseksjonssameiet.

Dersom styret har satt en frist for å gjennomføre inspeksjon/vedlikehold to ganger uten at dette er etterfulgt, kan styret varsle brannvesenet som tilsynsmyndighet. Hvis manglende inspeksjon/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav i en bruksenhet medfører en slik fare at gassanlegget i sin helhet må stenges, vil utgiftene ved stengning og restart bli belastet eier av den aktuelle eierseksjon.

§ 4-5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5
Erstatningsansvar - forsikring

Ved mangelfullt vedlikehold fra seksjonseier eller sameiet, kan det kreves erstatning etter eierseksjonsloven § 34 og § 35. Seksjonseier og sameiet plikter i tillegg å erstatte skade som forsettlig eller uaktsomt er voldt.

For skader som seksjonseier er ansvarlig for etter eierseksjonsloven § 34, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. For skade som seksjonseier er ansvarlig for etter eierseksjonsloven § 34, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering før innflytting, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor sameierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når to sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

§ 10-1 Ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet, skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Godtgjørelse til styret og revisor.
7. Årlig vedlikeholdsprogram.

§ 10-2 Valgkomite
Årsmøtet velger hvert år en valgkomité. Denne består av tre medlemmer. Årsmøtet velger tre representanter blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv sin leder. Innstilling til valg av medlemmer til styret, skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Med samråd i denne sammenheng menes at styret vil gi valgkomiteen innspill på hvilke utviklingsoppgaver sameiet står overfor, og at valgkomiteen på dette grunnlag kan gjennomføre en kartlegging av relevante kandidater.

§ 11
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

På årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene bergenes etter areal.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltak medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

g. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.

§ 12
Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan kalles tilbake når som helst.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Selvaag Forvaltning på oppsigelige, markedsbaserte vilkår.

§ 15
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16
Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan delta i en avstemning om:

a. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
b. Ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet.
c. Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan strides mot sameiets interesser.
d. Salgspålegg eller fravikelse rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 17
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

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

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 177 og 118 har fortrinnsrett til bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene, herunder også mellom SIBU og blokk B, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Boligseksjonseierne har tinglyst bruksrett til 128 parkeringsplasser og bruksrett til 116 boder i tilstøtende Gnr. 410, Bnr. 1, Drammen kommune.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall på årsmøte.

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
1	B	76	B
2	B	57	B
3	B	86	B
4	B	86	B
5	B	69	B
6	B	78	B
7	B	77	B
8	B	54	B
9	B	83	B
10	B	93	B
11	B	54	B
12	B	53	B
13	B	102	B
14	B	77	B
15	B	54	B
16	B	83	B
17	B	93	B
18	B	54	B
19	B	53	B
20	B	102	B
21	B	77	B
22	B	54	B
23	B	83	B
24	B	93	B
25	B	54	B
26	B	115	B
27	B	77	B
28	B	54	B
29	B	83	B
30	B	93	B
31	B	84	B
32	B	77	B
33	B	54	B
34	B	53	B
35	B	149	B
36	B	77	B
37	B	54	B
38	B	129	B
39	B	77	B
40	B	94	B
41	B	161	B
42	B	76	B
43	B	93	B
44	B	86	B
45	B	89	B

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
46	B	75	B
47	B	83	B
48	B	93	B
49	B	54	B
50	B	53	B
51	B	102	B
52	B	89	B
53	B	75	B
54	B	83	B
55	B	93	B
56	B	54	B
57	B	53	B
58	B	102	B
59	B	89	B
60	B	75	B
61	B	83	B
62	B	93	B
63	B	54	B
64	B	115	B
65	B	89	B
66	B	75	B
67	B	83	B
68	B	93	B
69	B	84	B
70	B	89	B
71	B	75	B
72	B	54	B
73	B	149	B
74	B	85	B
75	B	54	B
76	B	129	B
77	B	76	B
78	B	61	B
79	B	85	B
80	B	48	B
81	B	68	B
82	B	78	B
83	B	85	B
84	B	77	B
85	B	54	B
86	B	83	B
87	B	93	B
88	B	54	B
89	B	53	B
90	B	102	B

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
91	B	77	B
92	B	54	B
93	B	83	B
94	B	93	B
95	B	54	B
96	B	53	B
97	B	102	B
98	B	77	B
99	B	54	B
100	B	83	B
101	B	93	B
102	B	54	B
103	B	124	B
104	B	77	B
105	B	54	B
106	B	83	B
107	B	93	B
108	B	121	B
109	B	77	B
110	B	54	B
111	B	83	B
112	B	93	B
113	B	73	B
114	B	110	B
115	B	78	B
116	B	139	B
117	N	4341	
118	N	217	B
119	N	294	
Sum teller		14202	
Sum nevner		14202	

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Dato og sted

Dato: Onsdag 18.03.2026 kl. 18:30

Sted: Selskapsrom Grønland 43a

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 72 815,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret for 2025 er budsjettert med kr 300000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Ingen innmeldte saker

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 2 styremedlemmer
- 1 varamedlem

6.1 Styremedlemmer

Johnny Sørli og Wenche Hauglum er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er Per Anders Volden og Wenche Hauglum

6.2 Varamedlemmer

Marit Holmen er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er gjenvalg på Marit Holmen

6.3 Valgkomité

Valg komiteen har bestått av Per Einar Lønning og Sissel Torp og den er ikke på valg.

Med vennlig hilsen for styret

05.02.2026

Hans Jacob Eidsmo

Styrets årsmelding 2025 for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 993816868. Sameiet består av 115 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Hans Jacob Eidsmo
Styremedlem, Jan Knutsen
Styremedlem, Johnny Sørli
Styremedlem, Wenche Hauglum
Varamedlem, Jan-Henrik Opsahl
Varamedlem, Marit Holmen

Valgkomitè:

Per Einar Lønning og Sissel Torp har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter, 1 beboermøte og behandlet og protokollert 5 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Tak over inngangspartier.
- Benker i atrium.
- Gjennomgang av heiser med Kone, begynner å nærme seg 20 år.
- Fliser og vegger i fellesarealer må gåes over.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Full gjennomgang av varmeanlegget i atrium med automatisk styring.
- Montert enhet for radiatorer som renser vannet og opprettholder trykket.
- Montert plater på levegg mot Grønland.
- Ledlys montert i atrium.
- Montert glassrekkverk på deler av levegg mot Grønland.

- Ny tilførsel for varme til ventilasjon pga Union Geoenergi la ned.
- Styring til pumper og ventilasjonsanlegg.

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Sameiet har 0 ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et HMS system levert av NBBO som hvert år blir oppdatert og det tar seg av forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid . Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 88734897. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

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

resultatoppstillingen.

For styret
05.02.2026
Hans Jacob Eidsmo

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2026

Resultatregnskap Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 299 161	7 032 068	6 922 644	7 491 820
Andre inntekter	1	139 521	72 793	0	100 000
Sum inntekter		**6 438 682**	**7 104 861**	**6 922 644**	**7 591 820**
Kostnader					
Personalkostnader	2	297 308	284 870	322 218	355 591
Kommunale avgifter		457 476	431 520	461 680	490 998
Strøm og annen energi	3	1 540 517	1 401 414	2 286 250	2 280 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 922 637	1 946 166	1 330 000	925 000
Løpende driftskostnader	5	1 010 092	972 945	1 271 000	1 120 000
Administrativ konsulentbistand	6	198 510	188 222	247 992	250 834
Digitale tjenester		664 567	571 442	650 000	690 000
Forsikringer		479 007	361 221	462 363	476 000
Andre driftskostnader	7	59 809	135 781	173 000	1 111 564
Sum driftskostnader		**6 629 921**	**6 293 581**	**7 204 503**	**7 699 987**
Driftsresultat		**-191 239**	**811 280**	**-281 859**	**-108 167**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		223 856	123 133	0	0
Andre finansinntekter		40 198	32 561	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**264 054**	**155 694**	**0**	**0**
Årets resultat		**72 815**	**966 974**	**-281 859**	**-108 167**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		22 815	355 091	0	0
Overført vedlikeholdsfond		50 000	611 883	0	0
Sum disponeringer		**72 815**	**966 974**	**0**	**0**

Balanse - Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	8	2 522 218	2 480 803
Sum anleggsmidler		**2 522 218**	**2 480 803**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 366	5 342
Erstatningsmessige skader		0	54 076
Andre fordringer		1 193 129	1 045 393
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	6 092 178	5 370 023
Sum omløpsmidler		**7 290 673**	**6 474 834**
SUM EIENDELER		**9 812 892**	**8 955 637**

Balanse - Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		4 962 342	4 939 527
Vedilkeholdsfond		2 986 048	2 936 048
Sum egenkapital	**10**	**7 948 390**	**7 875 576**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		41 835	27 526
Gjeld til forretningsfører		50	2 400
Leverandørgjeld		1 075 933	872 710
Skyldig off. myndigheter		0	161
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 144
Annen kortsiktig gjeld		746 683	176 120
Sum gjeld		**1 864 501**	**1 080 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 812 892**	**8 955 637**

Sted:_____, dato:_____

Hans Jacob Eidsmo
Styreleder

Jan Knutsen
Styremedlem

Wenche Hauglum
Styremedlem

Johnny Sørli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 805 824	3 805 824
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	66 372	65 480
3604 Fjernvarme	1 663 884	1 663 884
3609 Avregning	-675 143	58 656
3630 Internett / Bredbånd	513 360	513 360
3646 Innbetaling til vedlikehold	924 864	924 864
3622 Strømforbruk elbil	139 521	72 793
Sum	**6 438 682**	**7 104 861**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5137 Andre lønnskostnader	0	8 000
5150 Opptjente feriepenger	0	1 144
5330 Styrehonorar	260 000	240 000
5400 Arbeidsgiveravgift	36 660	34 968
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	161
5920 Yrkesskadeforsikring	648	597
Sum	**297 308**	**284 870**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	1 074 497	981 668
6340 Lys, varme	466 020	419 746
Sum	**1 540 517**	**1 401 414**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 934	48 372
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 152 490	948 662
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 876	15 705
6640 Periodisk vedlikehold	641 338	913 428
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	36 000	20 000
Sum	**1 922 637**	**1 946 166**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	236 125	141 725
6360 Renhold	373 242	374 368
6395 Sommer og vintervedlikehold	111 392	183 746
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	15 081
6780 Andre driftsavtaler	289 332	258 025
Sum	**1 010 092**	**972 945**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	168 294	159 972
6711 Honorar administrative tjenester	25 566	24 300
Sum	**198 510**	**188 222**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	1 961	22 944
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	6 602	5 253
6551 Datautstyr (hardware)	0	3 795
6553 Lisenskostnader	1 563	0
6800 Kontorrekvisita	0	819
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	300	2 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 016	1 432
7420 Gave og tilskudd	7 997	9 206
7720 Generalforsamling / Årsmøte	9 911	4 742
7770 Bank og kortgebyrer	8 110	7 800
7781 Sosiale tiltak	6 318	12 288
7790 Annen kostnad	16 031	65 003
Sum	**59 809**	**135 781**

Note 8 - Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfond

	År 2025	År 2024
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	2 522 218	2 480 803
Sum	**2 522 218**	**2 480 803**

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

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	3 894 933	3 350 897
1933 Plasseringskonto 31+	2 197 074	2 019 126
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	171	0
Sum	**6 092 178**	**5 370 023**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	4 962 342	4 939 527
Vedlikeholdsfond	2 986 048	2 936 048
SUM EGENKAPITAL	**7 948 390**	**7 875 576**

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

Resultat og balanse med noter for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Styreleder	Hans Jacob Eidsmo (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Johnny Sørli (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Jan Knutsen (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Wenche Hauglum (sign.)	18.02.2026

Til årsmøte i
Union Brygge – kvartal 10 seksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Union Brygge – kvartal 10 seksjonssameie´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 72 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 19.februar 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie onsdag 18.03.2026 kl. 18:30 - Selskapsrom Grønland 43a.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 44

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 2

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 46

Fra NBBO møtte: Marianne Engebretsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Engebretsen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Engebretsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Tronsgaard

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 72 815,- godkjennes. Av dette overføres kr 50 000,-til vedlikeholdsfond, og resten føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret for 2025 er budsjettert med kr 300000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 300000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Ingen innmeldte saker

Vedtak:
Ingen innmeldte saker

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Johnny Sørli og Wenche Hauglum er på valg

Vedtak:
Valgkomiteens forslag er Per Anders Volden og Wenche Hauglum. Disse ble valgt ved akklamasjon

6.2 Varamedlemmer

Marit Holmen er på valg

Vedtak:
Valgkomiteens forslag er gjenvalg på Marit Holmen. Hun ble valgt ved akklamasjon

6.3 Valgkomité

Valg komiteen har bestått av Per Einar Lønning og Sissel Torp og den er ikke på valg.

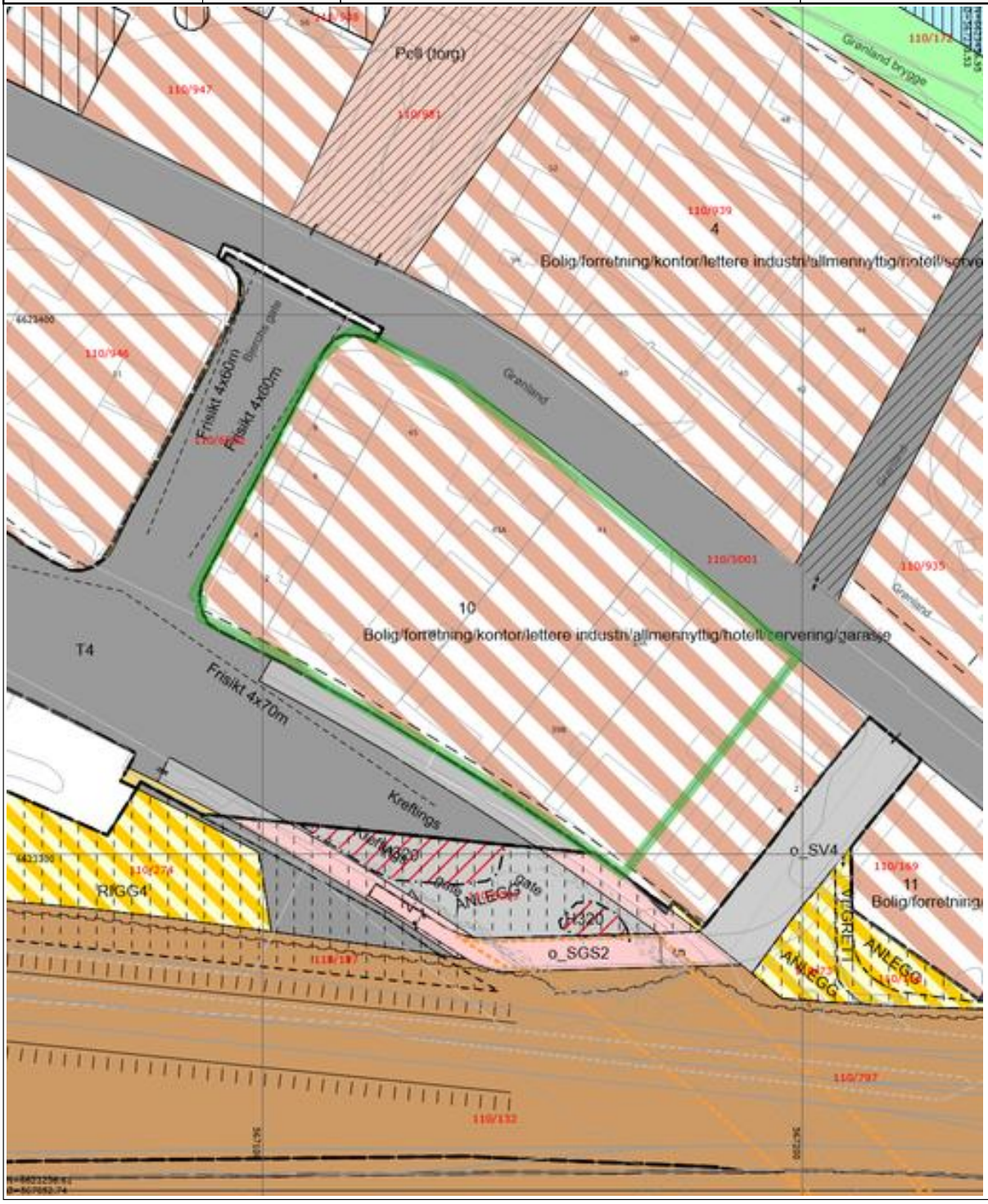
Vedtak:
Per Einar Lønning og Sissel Torp var ikke på valg.

Protokoll for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Engebretsen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Olaf Tronsgaard (sign.)	19.03.2026

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 49
	Adresse:	Grønland 43A 3045 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for InterCity Vestfoldb			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Jernbane	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Tunell
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpDetaljeringGrense
RpBestemmelseGrense	Stengning av avkjørsel	Avkjørsel
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Frisiktlinje
Regulert støyskjerm	Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Turveg	Privat småbåthavn (sjødelen)	Annet spesialområde
Felles avkjørsel	Annet fellesareal	Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Flomfare	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Veg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Gangveg, gangareal eller gågate
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Bane	Jernbane

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 49	
	Adresse:	Grønland 43A 3045 DRAMMEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midlinje bane
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Vegdekkekant undergang	Vegrekkverk	Vegskulderkant
Flytebrygge utligger	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Tank	Bru
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Vegundergang	Gang- og sykkelveg på bru	Brukonstruksjon
Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Skap	Kabelkanal
Åk	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Bebygd område	Annet

DRAMMEN
KOMMUNE

OEC Consulting AS v/Morten Gregersen
Lysaker Torg 25

1366 LYSAKER

Vår referanse
13/8956/20/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/72
Deres referanse

Dato
24.04.2014

FERDIGATTEST - 110/72, GRØNLAND 39 A OG B, GRØNLAND 43 A OG B
TO BOLIGBYGG
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.12.13.

Tiltakshaver: Union Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS
Ansvarlig kontrollerende: Strøm Gundersen AS

Gjennomført tiltak: To boligblokker med næringslokaler i første etasje (denne ferdigattesten gjelder boligene, jf sak 08/299)

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.

Vennlig hilsen

Petter Hval
saksbehandler

Kopi sendt:

Byplan
avd. byggesak

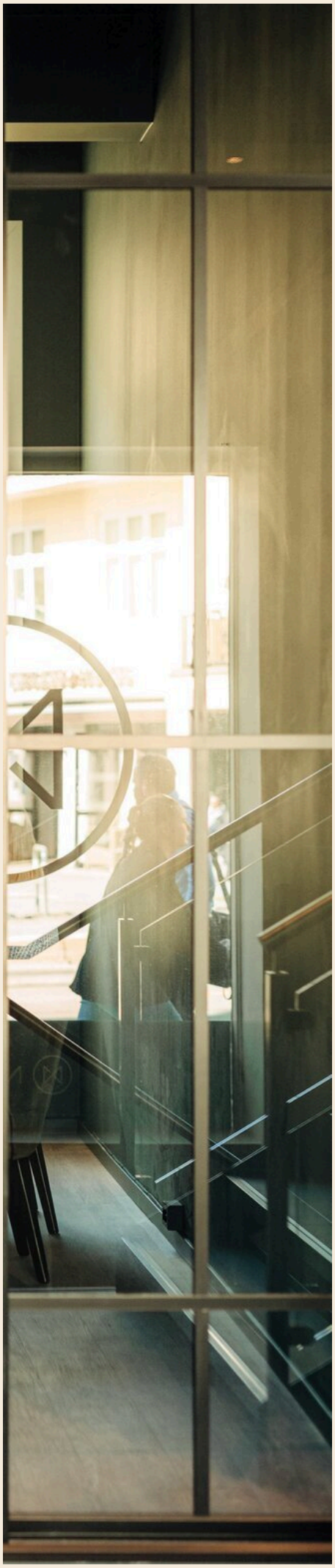
Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

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: 10-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønland 43A 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 72, snr 49 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Younas Ahtsham Mohammed

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