

Øvre Storgate 122



Velkommen til

Øvre Storgate 122



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

Hotvet Strand / Bragernes

Delikat og flott 3-roms leilighet - Stor balkong - Takterrasse - Heis - Garasje m/lader - Meget attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 673,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Storgate 122!

Dette er en nyere og flott 3-roms leilighet beliggende i et meget attraktivt boligområde på Hotvet Strand.

Leilighetens høydepunkter:
Praktisk planløsning
Godt med gjennomlys
Heisadkomst
Parkering i garasjekjeller
Elbillader
Romslig balkong på 9 kvm
Felles takterrasse med nydelige sol- og utsiktsforhold
Vannbåren varme (ink. i felleskost)
Balansert ventilasjon

Boligen ligger meget fint til, tett på både natur og byen, men stille og tilbaketrukket.
Her er det gangavstand til gode kollektivmuligheter med både buss og togavganger.
Umiddelbar nærhet til flotte turområder langs elva, samt nærhet til nydelige Hamborgstrømskogen.
Kort vei til en rekke handels- og servicetilbud.

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
BRA-e: 4 kvm. Bod på fellesarealer
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 9 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet








DINING IN

















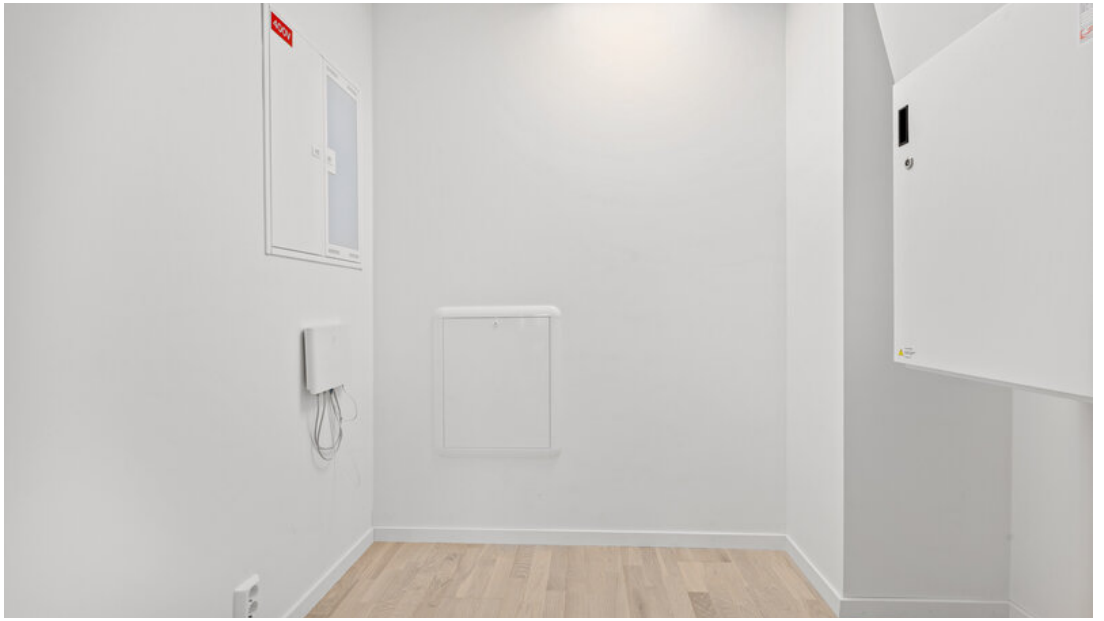


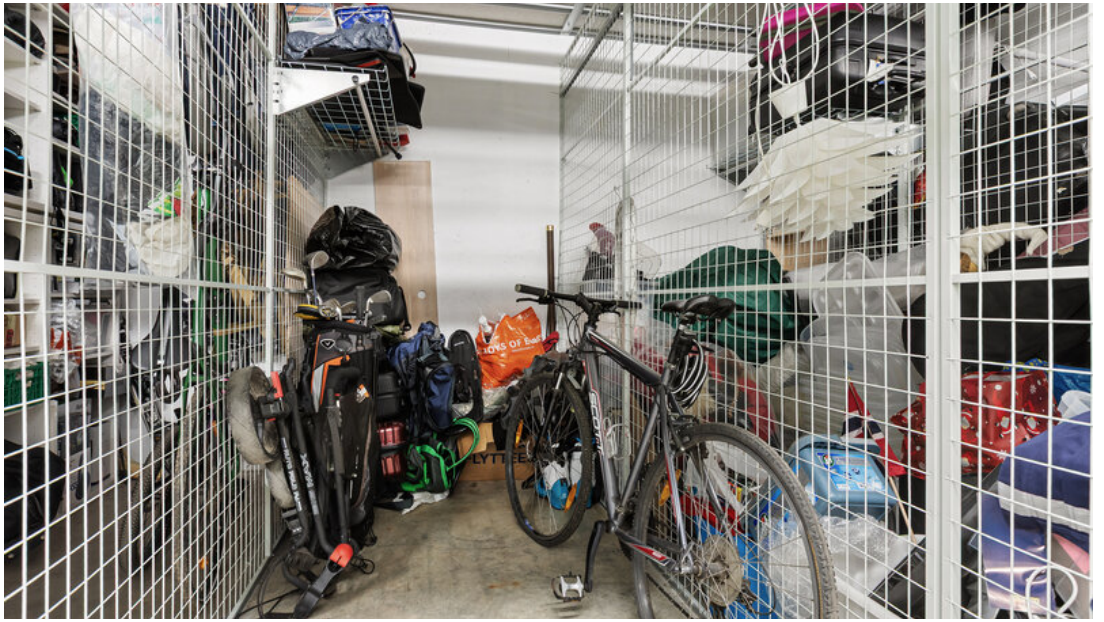







AEG






BilLader.no
t plug


ANEO











Informasjon

Øvre Storgate 122

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0101/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Øvre Storgate 122, 3018 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 1030, snr 34 / Gnr 115, bnr 844 (ideell andel 1/121) / Gnr 115, bnr 1031 (ideell andel 1/121) i Drammen kommune

Selger
Stian Fedje Abelsen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 907 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
BRA-e: 4 kvm. Bod på fellesarealer
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 9 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. Det er Obos som administrerer eierskiftene på bod og garasje.

Solforhold

Gode solforhold gjennom store deler av dagen (til ca kl 19 midtsommers) på balkong, samt gjennom hele dagen på takterrasse.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad, bod.
I tillegg medfølger det bruksrett til bod og parkeringsplass i felles kjeller.

Standard

Entré: Velkommen hjem! Enkel adkomst til leiligheten med kort vei fra heis til leiligheten.
Entré/hall med plass for henge fra seg yttertøy.

Stue/kjøkken: Fra hall kommer man inn til en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning. Her er det naturlig møbleringssoner for både sofagruppe og spisegruppe, hvor kjøkkenet ligger sentralt i rommet. Rommet har glatte overflater og parkett på gulv, samt godt med gjennomlys fra begge sider av rommet.
Fra stuen er det utgang til en flott og solrik balkong på 9 m2 med fine muligheter for grill og loungemøblement.
Kjøkkenet er praktisk og lettstelt, med glatte overflater og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger salget, herunder koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Kjøkkenet har også en frittstående kjøkkenøy med barløsning. Denne medfølger salget.

I tillegg til barløsningen er det også en fin spisestue med god plass for langbord og tilhørende vitrinemøblement.

Bad: Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger og regnfallsarmatur, vegghengt innredning med tilhørende speil- og høyskap, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom, hvorav ett har adkomst fra stue og ett har adkomst fra hall.
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her er det også etablert en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og rikholdig innredning. Soverom 2 er også av fin størrelse, med plass for både seng og pult, samt garderobeskap. Fra soverom 2 er det også adkomst til praktisk bod med gode lagringsmuligheter.

Parkering

Parkeringsplass i garasje merket med nr. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger

- Etablert skyvedørsgarderobe med speilfronter og innredning på hovedsoverom
- Plastfliser på balkonggulv

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 gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene?
Utbedret av utbygger (JM) mellom overtakelse og ettårsbefaring: Fiks av svikt i gulv i gang, bytte av balkongglass (sprekk), kosmetisk fuging mellom gulv/vegg i dusjsone.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Solland foretar service på balansert ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget. Sist service var i Oktober 2023.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Kan forekomme noe surkling fra radiatorer ved visse innstillinger, og noe lyd fra vannrør (fra naboleiligheter) i vegg mellom kjøkken og gang.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i selgers eiertid.
Det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring utenfor selgers eiertid.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Fall til sluk er målt til 32mm fra dør. Nedsenket dusjsone. Vaskesøyle plasser rett ved dør uten oppkant, litt fall lokalt, kan gi risiko for vannskade på dør og tilstøtende entre ved ved lekkasje fra vaskemaskin. TG 2 er derfor kun satt med bakgrunn i risiko for skade ved lekkasje fra vaskemaskin. Utbedring likevel ikke ansett som nødvendig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannforsyning via felles anlegg. Tilstand derfor ikke sjekket

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer via vannbåren varme (ink i felleskost)
- Elektriske varmekabler på bad

I tillegg har leiligheten balansert ventilasjon som gir behagelig inneklima året gjennom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 673,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr 3 933,- (som inkluderer oppvarming via radiatorer, varmtvann, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, diverse drift og vedlikehold, trappevask, snømåking etc.)
- Grunnpakke tv/bredbånd kr 439,-
- Filter ventilasjon kr 175,-
- Garasjeplass kr 125,-

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

Kommunale avgifter
Kr 11 048,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 6 845,-
- Vann kr 4 203,-

Renovasjon faktureres via felleskostnadene.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 364 704
Som sekundærbolig: kr 5 458 817

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv/internett

Sameiet

Navn og orgnr.
Elvekvartalet Sameie 4, orgnr. 921472854

Om sameiet
Sameiet består av 53 seksjoner.
Elvekvartalet Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921472854, og ligger i Drammen kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

I forbindelse med salget er det oversendt innkalling, protokoll og budsjett og regnskap fra sameiets årsmøte avholdt i 2024.
Årsmøtet i 2025 er ikke avholdt på tidspunktet salgsoppgaven ble utarbeidet, og innkalling med budsjett og regnskap foreligger derfor ikke.

Utdrag fra årsregnskap for 2023 viser et underskudd på kr 70 099,- (budsjettert med underskudd på kr 99 538,-), og for 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr 3 052,-.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 14 587,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet planlegger å avholde årsmøtet for 2025 i juni.
Det er pr. 09.04. ikke utsendt innkalling, men styreleder opplyser pr. telefon til megler om at det ikke ser ut til å være noen store saker som skal opp, og at

økonomien er god. De hadde en prisjustering pr. 01.01. 2025 på 4%, og det er ikke planlagt noen nye justeringer på dette før evnt. neste budsjettår.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader kan bli avholdt ved behov.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht husordensreglene pkt 12.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6688448

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 334 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en prisbelønnet felles tomt som er pent opparbeidet med steinlagte interne veier, diverse prydbusker og beplantning.
I bakgården er det opparbeidet med lekeplass og grøntarealer med sittebenker. Det er også etablert en flott takterrasse felles som sameiene som er beliggende i dette bygget. Her kan du nyte meget gode solforhold dagen gjennom.

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

Sameierne i prosjektet disponerer fellesarealene via et realsameie, både fellesarealene ute og i garasjeanlegget. Det føres oversikt over de sameierne som disponerer bodareal og parkeringsplass.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget flott beliggenhet ved Hotvet strand. Dette er et naturskjønt og rolig boligområde, tilbaketrukket dog sentralt.
I umiddelbar nærhet til boligene ligger elva med flotte grusede turområder, som er en perle for små og store. Tur- og rekreasjonsområdene går langs store deler av elva, og man kan selv tilpasse turen etter hvor "mange broer man vil gå". Ulike leke- og parkområder langs turen, med muligheter for strandvolley og badeplasser. Skulle man heller foretrekke skog og mark, er det fin adkomst til Hamborgstrømskogen og videre inn i Finnemarka.

Fra leiligheten er det gangavstand "til alt", med ca 15 minutters gåtur inn til byen eller til Gulskogen.
Hyppige bussavganger fra Rosenkrantzgata. Med ca 20 minutters gange eller en kort sykkeltur er man på Drammen stasjon, med god kommunikasjon videre inn til Oslo.

Leiligheten har flere barnehager i nærområdet, og boligen sogner til Øren barneskole og Børresen ungdomsskole. Flere videregående skoler i nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsbebyggelse av nyere tid, samt ene- og tomannsboliger.
Området nærmere Landfalløya er under stor utvikling, og det er planlagt flere boligprosjekter fra tomten til Centralgarasjen og videre opp.
Prosjektene har fått navnene Elveidyll og Elvebredden. Det må derfor påregnes en utvikling av bebyggelsen i tiden som kommer.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Kort vei til både Drammen togstasjon og Gulskogen togstasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tre boligblokker datert 20.04.2020.
Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Eiendommen er regulert under Detaljregulering for Øvre Storgate 124 (16.06.2015) med formål til boligbebyggelse og ras-skredfare.

Relaterte planer:
- Regulering av Øvre Storgate fra Hotvetalleen til Strømsgaten (19.01.1954)
- Reguleringsplan for Rosenkrantzgata 61 og del av øvre Storgate 104 (05.04.1979)

Regulering under arbeid:
- Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkrantzgata

Det er flere byggeprosjekter i nærområdet som er under planlegging/utvikling, og det må påregnes en aktivitet knyttet til dette.
For mer informasjon, ta kontakt med megler.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/115/1030/34:
10.01.1921 - Dokumentnr: 990236 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om at trærne i Hotvedtalleen ikke borttas.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030
Eldre servitutt, ikke innhentet eller funnet.

21.10.1940 - Dokumentnr: 1376 - Bestemmelse om å holde gjerde
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

25.11.1954 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

04.10.1977 - Dokumentnr: 6757 - Best. om adkomstrett
Bestm. om div. ledninger m.v..
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

15.02.1985 - Dokumentnr: 1305 - Best. om adkomstrett
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

15.02.1985 - Dokumentnr: 1393 - Best. om adkomstrett
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

06.02.2017 - Dokumentnr: 111460 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:987
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030

07.09.2017 - Dokumentnr: 972901 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
Overført fra: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1030
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.05.2018 - Dokumentnr: 744129 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:1028 Snr:1-22

04.05.2018 - Dokumentnr: 730155 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/3959

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke berørt av odel, konsesjon, bo- eller driveplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

dagen.

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

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

- Enkel 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 358,-

Samlet skal selger betale kr. 154 258,- 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 12. april 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Øvre Storgate 122

Øvre Storgate 122
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2018
BRA: 86 m^2
BRA-i: 82 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 115 BNR: 1030 SNR: 34

Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Øvre Storgate 122
3018 Drammen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29195

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall til sluk er målt til 32mm fra dør. Nedsenket dusjsone.
Vaskesøyle plasser rett ved dør uten oppkant, litt fall lokalt, kan gi risiko for vannskade på dør og tilstøtende entre ved ved lekkasje fra vaskemaskin.

TG 2 er derfor kun satt med bakgrunn i risiko for skade ved lekkasje fra vaskemaskin.
Utbedring likevel ikke ansett som nødvendig.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Vannforsyning via felles anlegg. Tilstand derfor ikke sjekket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2025	**9.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Stian Fedje Abelsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 27.juni 2018

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen** Telefon: **92136658**
Firma: **Takst og Boligtjenester As** Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold snarlig / eller over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skader, utvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og

konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalt vedlikehold eller tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Storgate 122, 3018 Drammen**

Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**115**	Bruksnr:	**1030**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**34**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0303**		

Byggeår: **2018** - Gjeldende TEK 17
Boligtype: **Leilighet**

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

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

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 3 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod i kjelleranlegg
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Tilgang til felles oppstillingsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

I følge Sameiets / Borettslagets siste protokoll 2024 foreligger det ingen planlagte felles vedlikeholds- / oppgraderingsbehov.

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Sydlig retning :
Boligens fasade med terrasse / balkong er anlagt i sydlig retning med formiddagssol.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	86	82	4	0	9
Totalt m²	**86**	**82**	**4**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	86	78	8	Stue/Kjøkken, 2 x soverom, bad og entre	Innvendig bod og bod i kjeller
Totalt m²	**86**	**78**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall, og kan derfor ha mindre avvik.

Merknad til ekstern bod i fellesanlegg. (BRA-e) :
"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."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i betong - med heller i plast Rekkverk i metall og glass Overbygd med overliggende balkong. Betong i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass Innerdører slett malt. Ytterdør - Swedoor type S 6 branndør	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille er hulldekke i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskillet. I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag TG 1 > 5 år, og mindre skjevheter lokalt < 10 innenfor 2m , og < 15mm over totale mål. NS 3600 krever kun mål i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme. Målte rom er derfor vanligvis utført i stue / kjøkken eller hovedsoverom dersom boligen innehar åpen kjøkkenløsning i stue. Totalmål tas både som endepunkter og midtpunkt og derav 2 måleresultater. Det er foretatt følgende målinger : Stue, totalt 5mm, Entre : totalt 10mm

6.4 Kjøkken



Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenbeskrivelse og innhold :
Merke / år : Marbodal 2018
Malte slette fronter
Kjøkkenøy : Ja, uten tekniske installasjoner
Høyskapsrekke : Ja
Benkeplate : Laminat og heltre på øy
Planlimt 1 1/2 vaskekum
Standard blandebatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn i høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap i høyskap (med liten frys)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.
Sokkel er ikke installert med klips for enkel demontering av sokkel. Fuktsøk er derfor kun foretatt på gulv i forkant av oppvaskmaskin og kjøleskap.

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



Fuktsøk

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.5 Lovlighet



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest på boligen datert : 20.04.2020

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Boligen er tilknyttes felles røykvarslersystem og sprinkleranlegg

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Røykvarsler og sprinkler tilknyttet felles anlegg

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført 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 avløpsrør	TG-1

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

6.7 Vannledninger



Rørskap

Type anlegg	Rør i rør system

Rør i rør - system - plassert i bod / teknisk

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

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

6.8 Elektrisk



Sikringsskap

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?	Ja
Montert downlights på bad	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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	TG-1

Sikringsskap er plassert : I innvendig teknisk bod.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre eventuelle påviste avvik.

Samsvarserklæring foreligger og anlegget er nyere enn 01.01.1999. Det er ikke påvist noen avvik under befaring. (TG 0)
Samsvarserklæring er datert : 1.6.2018 og ligger i sikringsskapet.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Radiatorer, ventilasjonsanlegg, gulvvarme på bad.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Iflg eier er ventilasjonsanlegget balansert, og gir også varme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service på anlegget var oktober 2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Vannforsyning via felles anlegg. Tilstand derfor ikke sjekket.

6.11 Ventilasjon



Ventilasjonsanlegg plassert i bod / teknisk.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Plassert i teknisk bod - Ensy	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Oktober 2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.12 Våtrom



Sluk



Høyde fra dørterskel til sluk



Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte vegger og gulv, malt nedforet himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye downlights i tak montert 24.03.25	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2

Fall til sluk er målt til 32mm fra dør. Nedsenket dusjsone.
Vaskesøyle plasser rett ved dør uten oppkant, litt fall lokalt, kan gi risiko for vannskade på dør og tilstøtende entre ved ved lekkasje fra vaskemaskin.

TG 2 er derfor kun satt med bakgrunn i risiko for skade ved lekkasje fra vaskemaskin.
Utbedring likevel ikke ansett som nødvendig.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Sjakt og rørskap bak dusjsone.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Slette hvite fronter, heldekkende enkel vask, og standard blandebatteri. Speilskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne Geberit. (Ikke innebygd i vegg). Eventuell lekkasje fra sisterne ledes til toalett, ikke gulv.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk tilknyttet fellesanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking fordi det er en sjakt mellom bad og tilstøtende konstruksjon rom, og samtidig ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.
Begrunnelse : Kort avstand mellom sjakt og rørskap i tilstøtende rom, Stor risiko for skade ved hulltaking uten påvisning av føringsveier av rør i rør-system. Se bilde.
Fuktsøk vegg og gulv bak dusjsone i bod ga ingen fuktindikasjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Sjekk fdv	

6.13 Øvrig: Overflater øvrige rom

Beskrivelse
Takhøyder i boligen er : 2,5m Overflatebeskrivelser andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapittler) : Ifig eier har øvrige rom følgende overflater : Stue / Kjøkken : 2018 Gulv: 3-stavs eikeparkett Vegger: Malt gips/betong. Tak: Malt betong. Soverom 1 : 2018 Gulv: 3-stavs eikeparkett Vegger: Malt gips/betong. Tak: Malt betong. Soverom 2 : 2018 Gulv: 3-stavs eikeparkett Vegger: Malt gips/betong. Tak: Malt betong. Gang : 2018 Gulv: 3-stavs eikeparkett Vegger: Malt gips/betong. Tak: Malt betong.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abelsen, Stian Fedje	9578-5990-4-2610553	2025-03-24 10:11:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Storgate 122, 3018 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Stian Fedje Abelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2018

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: 6688448
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Solland foretar service på balansert ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget. Sist service var i Oktober 2023.

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

Eventuell kommentar: Utbedret av utbygger (JM) mellom overtakelse og ettårsbefaring: Fiks av svikt i gulv i gang, bytte av balkongglass (sprekk), kosmetisk fuging mellom gulv/vegg i dusjsone

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan forekomme noe surkling fra radiatorer ved visse innstillinger, og noe lyd fra vannrør (fra naboleiligheter) i vegg mellom kjøkken og gang.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

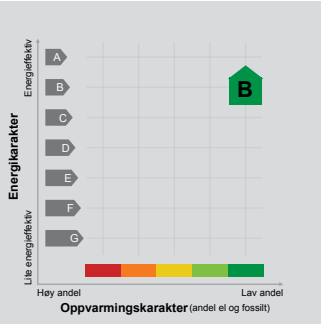
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0101/25

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Storgate 122
Postnummer	3018
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	1030
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300550404
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-95257
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 946 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 946 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

VEDTEKTER
FOR
ELVEKVARTALET SAMEIE 4

fastsatt i forbindelse med seksjonering
med endringer vedtatt av årsmøtet 13.mai 2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Endret 19. mai 2021

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiets navn er "Elvekvartalet sameie 4".

Sameiet er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 115, bnr. 1030, i Drammen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 53 boligseksjoner.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA, eksklusive evt. markterrasser, balkonger og boder.

Felles uteområder og parkeringskjelleren er organisert i egne sameier, jf. vedtektene § 19.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av solskjerming, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk. Kostnader forbundet med kjøp og installering av måleutstyret skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett, jf. vedtektene § 19.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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 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.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 9
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 8. 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer med varamedlem/mer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte etter samme regler som ved ordinært årsmøte, men kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært møte med kortere frist. Varselet skal aldri være kortere enn 3 dager.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13-1. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

13-2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

13-3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

§ 14
Forretningsfører

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.
Eier/beboer betaler egenandelen for forsikringsskade i egen boenhet. Ved skader i sameiets fellesområder og tekniske installasjoner betaler sameiet egenandelen så fremt skaden ikke er resultat av skjødesløs behandling fra beboer. I så fall betaler beboer egenandelen.

§ 15
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Eier/beboer betaler egenandelen for forsikringsskade i egen boenhet. Ved skader i sameiets fellesområder og tekniske installasjoner betaler sameiet egenandelen så fremt skaden ikke er resultat av skjødesløs behandling fra beboer. I så fall betaler beboer egenandelen.

§16
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Organisering av Elvekvartalet

Elvekvartalet Utomhussameie
Felles uteområder i Elvekvartalet bestående av adkomst, gangveier og arealer til opphold, lek og rekreasjon er fradelt som en egen eiendom med gnr 115, bnr 844 og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene den betjener. Det er fastsatt egne vedtekter og sameiet er forpliktet til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Elvekvartalet Utomhussameie.

Elvekvartalet Garasjesameie
Parkeringskjelleren under Elvekvartalet omfattes av en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 115, bnr. 1031, bestående av arealer for parkering inkludert kjørearealer, sykkelparkering, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i Elvekvartalet. Eiendommen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene den betjener. Det er fastsatt egne vedtekter og sameiet er forpliktet til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Elvekvartalet Garasjesameie. Eierne av bruksrett til parkeringsplass skal dekke kostnadene til drift og vedlikehold av kjørearealer, parkeringsplasser og elektrisk port ved et særskilt tillegg til sin andel av felleskostnadene som knytter seg til anleggseiendommen. Størrelsen på tillegget fastsettes av styret med utgangspunkt i faktisk bruk.

Vedtektene for garasjesameiet inneholder en bestemmelse som sikrer beboere med behov for særskilt tilrettelagt parkeringsplass (HC-plass) rett til dette. Rettigheten forutsetter at beboeren har ervervet rett til alminnelig parkeringsplass i garasjeanlegget. Vedkommende er da sikret en rett til å bytte til HC-plass så lenge det foreligger et dokumentert behov for dette. Denne bestemmelsen skal registreres i Foretaksregisteret, og kan ikke endres uten samtykke fra Drammen kommune.

Fjernvarme
Eierseksjonssameiene i Elvekvartalet har felles tilknytning til fjernvarme for leveranse av energi til alle boliger og fellesarealer i prosjektet. Elvekvartalet Driftsforening har påtatt seg å være kontraktspart/abonnent for energileverandør, betale for energikostnader, sørge for kostnadsfordeling mellom eierseksjonssameiene og nødvendig drift og vedlikehold av energisentralen.
Det er tinglyst en egen avtale/erklæring på eiendommene om dette.

Midlertidige bestemmelser i byggetiden
JM Norge AS, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

ooOoo

VEDTEKTER
for
ELVEKVARTALET DRIFTSFORENING

Vedtatt i fbm stiftelse av foreningen den 5.11.2018

§ 1
Navn
Driftsforeningens navn er Elvekvartalet Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål
Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område
Gnr. 115 bnr. 844 utgjør felles utomhus areal og omfatter blant annet grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkelparkering, gjesteparkering, oppstillingsplass for stigebil og felles renovasjonsanlegg.

Gnr. 115 bnr. 1031 ligger under bakken og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

Eiendommene ligger i to tingsrettslig sameier mellom eierne av boligseksjoner i eiendommene gnr 115, bnr 1027, 1028, 1029 og 1030 (Elvekvartalet 1, 2, 3 og 4) heretter kalt ”Elvekvartalet utomhus og garasje”.

§ 4
Fysisk bruk av Elvekvartalet utomhus og garasje m.v.
Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Elvekvartalet utomhus og garasje til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og felles vedtekter for Elvekvartalet utomhussameie og garasjesameie.

Elvekvartalet utomhus og garasje må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Elvekvartalet utomhus og garasje skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person
Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6
Medlemskap
Foreningens medlemmer er eiendommene gnr 115, bnr 1027, 1028, 1029 og 1030 (Elvekvartalet 1, 2, 3 og 4) representert ved styrene i eierseksjonssameiene innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Elvekvartalet Driftsforening.

§ 7
Kontingent
Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall boligseksjoner, størrelsen på seksjonene og parkeringsplasser i medlemmenes eiendommer.

§ 8
Ordinært årsmøte
Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning

- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av medlemmene har stemmetall i forhold til størrelsen på sin kontingent. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Elvekvartalet utomhus og garasje som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Elvekvartalet utomhus og garasje ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av to til seks medlemmer. Hvert av medlemmene har rett men ikke plikt til å ha ett medlem i styret og innstiller sitt styremedlem til valg av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Elvekvartalet utomhus og garasje, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Medlemmer som ikke har pekt ut medlem til styret, har møte og talerett i styremøter, men ikke stemmerett.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, derunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Foreningens revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Drammen tingrett som eneste verneting.

ooOoo

Elvekvartalet E2 og E4
FELLES ORDENSREGLER

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at eiere/beboere tar hensyn til hverandre. Ordensregler skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

For at vi alle skal få et trivelig og godt bomiljø, er det viktig at vi enes om felles trivselsregler og felles løsninger. Vi ber derfor alle om å ta hensyn til dette og samsnakke med hverandre. Alle beboerne plikter å følge ordensreglene.

Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Henvendelser om brudd på husordensreglene skal skje til styret. Innmelding av tekniske feil eller annet som gjelder sameiene skal skje direkte til henholdsvis styret for:

- Elvekvartalet 2: elvekvartalet2@styrerommet.no
- Elvekvartalet 4: elvekvartalet4@styrerommet.no

Elvekvartalet Driftsforening utfører oppdrag på vegne av styrene og Selvaag utleieboliger.

2. INNENDØRS FELLESAREALER

Hoveddører og alle dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst, og slipp aldri inn personer du ikke kjenner, hverken via dør eller via callinganlegget.

Sameiets installasjoner, som heiser, maskiner og lignende skal behandles med forsiktighet. Heiser må ikke holdes åpen over tid da dette kan medføre at heisen stopper. Den enkelte beboer skal melde fra til styret om eventuelle skader, feil eller mangler. Dører med automatikk (motorstyrt åpner/lukker) bør ikke tvinges i åpen stilling da dørautomatikken kan gå i stykker.

Det må ikke settes barnevogner, ski, kjelker eller sykler m.m. i inngangsparti, trapperom, korridorer, kjellergang eller andre fellesområder. Barnevogner tillates under trappeparti i 1. etg.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder og i garasjeanlegg.

3. GARASJE OG BODER

Garasjeanlegget er videoovervåket. Dersom det oppdages innbrudd, tyveri o.l må styret kontaktes omgående. Pass på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

For å parkere i garasjeanlegget skal man ha brukerrettigheter til dette enten ved kjøp eller leie av p-plass. Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt skje ved for stor fart. Garasjeanlegget er ikke en plass for lek. Mindre barn skal være i følge med foresatte.

Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette umiddelbart med egnet rensemiddel.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Garasjen er beregnet for parkering av biler og sykler, og skal ikke benyttes som lager. Det skal ikke

oppbevares dekk, skibokser eller noe annet i garasjen eller annet fellesområde uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i garasje eller i bodene.

El-ladere kan monteres via sameiets avtalepartner. Kontakt styret for nærmere informasjon.

4. GJESTEPARKERING

Det er kun noen få gjesteparkeringer, og disse skal betjene alle gjester til Elvekvartalet. Gjesteparkeringen skal brukes til gjester. Parkering for beboere er i garasjeanlegget.

5. BILVASK

Vask av bil i garasjeanlegget er ikke lov da det ikke er etablert egnet sluk, fettutskiller og sandfang. Det er heller ikke ønskelig å ha bilvask på uteområdet av samme grunn da Elvekvartalet ikke har egnet plass. Bilvask ute vil over tid skade jordsmonn, og det henstilles derfor til at bilvask foregår på bensinstasjoner eller annet egnet sted.

6. FELLESOMRÅDENE

Gårdsrommet er spesielt tilrettelagt for barn, og alle oppfordres til å ta vare på dette. Det skal være trivelig for barn å leke der.
Ta hensyn til anlagte bed og ikke gå over disse. Ta også vare på plenen, den slites fort og vi oppfordrer alle til å bruke anlagte gangveier. Det refereres til punkt 12 i ordensreglene om lufting av dyr i gårdsrommet.

Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesområde, men plukker opp slikt som er henslengt, og ellers sørger for at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Kjøring inn til gårdsrommet skal begrenses til det aller nødvendigste. Gårdsrommet er i hovedsak ment for lek og rekreasjon. Det er også ankomst for utrykningskjøretøy og for tyngre vareleveringer, flyttetransport, servicebil, etc. Personer med nedsatt funksjonsevne har rett til tilpasset transport til dør.
Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet for annet enn av/på lessing og av/påstigning.

Flere har fasade til gårdsrommet, og blir påvirket av aktiviteter her. Flere har små barn, vis hensyn. Husk at fellesområder er allemannseie.

Tips:
Forsiktig kjøring
Ikke tomgangskjøring
Ikke bruk frontlys inn i stua der bilen snur
Ha følgeperson ved rygging
Gi beskjed til de som kommer til deg

7. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne. Alle er ansvarlig for at det holdes ryddig. Avfall skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholderne.

RfD har en app med oversikt over tømmedatoer. Hvis noen mener at tømming må skje oftere, vil styret på vegne av beboerne ta opp saken med RfD.
Det er viktig at matavfall er godt innpakket i de brune posene. Det er også viktig at det ikke kastes for mye vått avfall/væske, da dette fort vil lukte. Dette gjelder også for matolje etc.
Følg RfD sine retningslinjer.
Annet avfall som ikke er husholdningsavfall (juletrær, møbler, større gjenstander, etc.) må beboer selv levere på RfD gjenvinningsstasjon.
Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets retningslinjer. jf. www.rfd.no

8. FASADER OG TERRASSER

Endringer/installasjoner som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller funksjon, herunder parabolantenner og aircondition, er ikke tillatt. Levegger kan ikke settes opp uten styrets godkjenning.
Ved ønske om solavskjerming, innsynshindring, og annet på fasade/terrasse skal dette være mørk grå duk. Dette gjelder også for tildekking av glassrekkverk.

Fargevalg for solskjerming:
Markiser: Sandatex 5407/930 eller tilsvarende.
Screen: NORSOL 001 – 010 eller tilsvarende.
Skinner og dekkasser; grafittgrå.
Utvendige persienner:
DB703 eller RAL7024 eller tilsvarende.
Skinner og dekkasser; grafittgrå.
For Elvekvartalet 2 er det enighet om at skinner og dekkasser bør være sorte.
Kontakt styret hvis spørsmål.

Grilling på terrasser er tillatt. Elektrisk og gass-griller kan brukes. Vis hensyn. Beboer skal holde det ryddig og pent på terrasser og balkonger. Dette er vårt vindu utad, og skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares der. Snømåking av terrasser og balkonger må ikke gjøres slik at det medfører fare eller sjenanse for andre.

Det ikke tillatt med utvendige blomsterkasser på terrasse- /balkongrekkverk. Planter bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Balkongrekkverk og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av klær, sengetøy o.l. Dette gjelder også i trappegang og fellesområder.

9. STØY

Beboerne skal til enhver tid vise hensyn og ikke være støyende eller til sjenanse for andre beboere. Det skal heller ikke brukes/monteres utstyr som er til sjenanse for andre.

Stilletid gjelder generelt i tidsrommet kl. 2300-0700, og hele døgnet på søndager og andre helligdager, samt fra kl. 16 på påske-, pinse- og julaften. Jf. Lov om helligdag og helligdagsfred §3
Ved større selskapeligheter skal naboer varsles.

10. BRANNALARM

I Elvekvartalet er det brannvarslingsanlegg med direkte kontakt til brannvesenet. Dersom brannalarmen blir utløst, skal branninstruksen følges. Avstilling av alarm skal gjøres av ansvarlig person som er i kontakt med brannvesen eller brannvesenet selv. Dette tablå står innenfor hver inngangsdør.

Ved utilsiktet utløsing av alarm, kan du selv avstille ved å bruke knapper/instruks i oppgangen. Følg anvisning. Husk utlufting og at du har 2 minutter på deg til å avstille alarmen. Det er viktig at alle setter seg inn i branninstruksen.

Dersom uaktsom utløst falsk alarm medfører utrykning fra nødetater vil seksjonseier el. leietaker holdes ansvarlig for de kostnader som påløper.

11. SKILT

Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Eier her ansvar for at det ikke er til sjenanse eller bryderi for andre.

Lufting av dyr i gårdsrommet og på plen er ikke tillatt
Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område
Hundeiere kan gjerne gå igjennom garasje ved tur og for å riste av sølete hunder

Katter skal ikke slippes løs på eiendommen.
Dyr og fugler skal ikke mates, da det fører til uønsket aktivitet av rotter, fugler og andre skadedyr.

13. UTLEIE AV SEKSJON I ELVEKVARTALET 2 OG 4

Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal gi beskjed til styret om leietakers navn og kontaktinformasjon. Leietaker må informeres og følge beboeres rettigheter, plikter og ordensreglement. Seksjonseier har ansvaret.

14. DUGNAD

Dugnader kan bli avholdt ved behov.

15. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, jf. vedtekter for Elvekvartalet.

Drammen Eiendomsmegling AS
Nordvik Drammen v/Mathilde Sjøhaug
Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
E-post: m.sjohaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 10-0101/25 . Vår ref.: 7920-1-34 Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elvekvartalet Sameie 4
Organisasjonsnr:	921472854
Seksjonseier:	Abelsen, Stian Fedje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Øvre Storgate 122, 3018 DRAMMEN
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	115
Bnr.	1030

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6688448.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/Utomhussameie (Driftsforeningen) : selskap 7992, Gnr 115 bnr 844 og gnr 115 bnr 1031 i Drammen kommune. Se vedlagte vedtekter. Hvis selger har / har ikke garasjeplass i ovennevnte selskap. Felleskostnader kr 125,- pr mnd beregnes nå fra 01.07.2019 uansett når man overtok plassen tidligere. Vårt administrasjonsgebyr blir fakturert iht gjeldende prisliste, se side 2. Styrevedtak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 547,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Filter ventilasjon	175,00	
Felleskostnader	3 933,28	
TV/bredbånd	439,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	311,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 587,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim pr. e-post: robin.horgheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Steinar Bjølgerud, e-post: elvekvartalet4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: elvekvartalet4@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7920
Elvekvartalet Sameie 4

Velkommen til årsmøte i Elvekvartalet Sameie 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. april kl. 16:00 og lukker 22. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7920

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Elvekvartalet Sameie 4

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Digital møteleder sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for den digitale modulen, gjennomføring, sluttføring, samt utarbeidelse og signering av protokoll.

Forslag til vedtak
Robin Horgheim er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Hilde Ekeberg og Tor Andre Evensen er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap - 7920.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2024.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Hilde Ekeberg og Geir Olav Hovind tar gjennvalg for 2 nye år

Roller og kandidater

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

- Geir Olav Hovind
  Ønsker gjennvalg for 2 nye år
- Hilde Ekeberg
  Ønsker gjennvalg for 2 år

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Bjølgerud	Øvre Storgate 124
Styremedlem	Hilde Ekeberg	Øvre Storgate 126
Styremedlem	Tor Andre Evensen	Øvre Storgate 128
Styremedlem	Geir Olav Moen Hovind	Øvre Storgate 122

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Elvekvartalet Sameie 4
Sameiet består av 53 seksjoner.
Elvekvartalet Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921472854, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
115 1030

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Elvekvartalet Sameie 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det ble i 2023 avholdt 7 styremøter og årsmøte. Styret har også hatt mye kontakt på telefon, sms og epost. Styret har også hatt kontakt med Elvekvartalet 2 og Driftsforeningen.

Vi har 2 representanter i styret for Driftsforeningen, hvor våre har ansvar garasjeanlegget og uteområde. Vi har deltatt på 8 styremøter og årsmøte i Driftsforeningen, samt flere befaringer.

HMS har vært viktig for styret. Skjema for egenkontroll av elektrisk anlegg og brannslukningsutstyr ble sendt ut til alle beboere i mai.
Det er viktig at dette tas på alvor, og at skjemaet returneres ferdig utfylt til styret. Dette er en lovpålagt oppgave styret har.
Styret har i 2023 innhentet tilbud fra selskap ifb med forsikring av bygningsmassen til Elvekvartalet 4. Da de andre tilbudene ikke var bedre enn avtalen vi har med Tryg Forsikring idag, så viderefører vi denne avtalen.

Siden det nå er over 5 år siden Elvekvartalet ble bygget, har ikke JM lengre ansvar for reklamasjoner. Dvs at videre fremover må vi ta slike kostnader selv.

Styret har gjort tiltak for å hindre måker og etablere seg på takene i Elvekvartalet 4.
Vi sørget også for vask og vedlikehold av møbler på felles takterrasse.
Beplantning i blomsterkasser og vanning av disse, har også vært styrets ansvar.

2023 har vært et normalt travelt år for styret.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688448. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjeneste er leid en gang i uken via Elvekvartalet Driftsforening.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos styreleder.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Det er ingen vesentlige eller betydningsfulle avvik mot budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 70 099 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 597 742.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 2 måneders husleieinnkrevinger i sameiet. Felleskostnader bør økes i takt med inflasjon og økte kostnader i fremtiden da sameiet er noe utsatt for uforutsette utgifter.

Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet belage seg på låneopptak.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til drift og vedlikehold som omfatter utvendig anlegg, heis og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune
Det er budsjettert med kr 225 000 i kommunale avgifter for 2024.
Kommunale avgifter består av renovasjonsutgifter.

(Faktiske kostnader på renovasjonsutgifter i 2024 er stipulert til kr 246 450 basert på faktura fra 1.halvår 2024. Fakturaen ble sendt etter årsskiftet og er årsaken til avviket mot budsjett for 2024.)

Energikostnader
Det antas at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som 2023.

Forsikring
Det er budsjettert med kr 112 000 for 2024.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekvartalet Sameie 4.

Lån
Elvekvartalet Sameie 4 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Elvekvartalet Sameie 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvekvartalet Sameie 4 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ELVEKVARTALET SAMEIE 4
ORG.NR. 921 472 854, KUNDENR. 7920

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 383 721	2 157 796	2 392 000	2 502 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 383 721**	**2 157 796**	**2 392 000**	**2 502 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-12 690	-12 690	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-8 000	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-104 303	-100 278	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-8 769	-6 080	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-267 251	-217 693	-300 000	-250 000
Forsikringer		-102 127	-94 855	-102 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-210 542	-187 753	-220 000	-225 000
Kostnader sameie		-1 177 848	-923 923	-1 177 848	-1 177 848
Energi/fyring		-33 539	-43 352	-46 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 205	-279 204	-293 000	-287 000
Andre driftskostnader	9	-159 131	-93 192	-121 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 465 314**	**-2 057 019**	**-2 491 538**	**-2 498 948**
DRIFTSRESULTAT		**-81 593**	**100 777**	**-99 538**	**3 052**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 577	3 573	0	0
Finanskostnader	11	-83	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 494**	**3 573**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-70 099**	**104 350**	**-99 538**	**3 052**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	104 350		
Fra opptjent egenkapital		-70 099	0		

ELVEKVARTALET SAMEIE 4
ORG.NR. 921 472 854, KUNDENR. 7920

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	83
Forskuddsbetalte kostnader		24 410	22 364
Driftskonto OBOS-banken		350 197	366 442
Sparekonto OBOS-banken		371 836	362 048
SUM OMLØPSMIDLER		**746 442**	**750 937**
SUM EIENDELER		**746 442**	**750 937**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		597 742	667 841
SUM EGENKAPITAL		**597 742**	**667 841**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 532	30 793
Leverandørgjeld		134 918	52 303
Annen kortsiktig gjeld	12	2 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 700**	**83 096**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**746 442**	**750 937**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 06.03.2024
Styret i Elvekvartalet Sameie 4

Steinar Bjølgerud /s/ Hilde Ekeberg /s/ Tor Andre Evensen /s/

Geir Olav Moen Hovind /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 001 792
Kabel-TV	279 204
Diverse	102 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 383 721**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 973, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 769
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 769**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 591
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-132 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-267 251**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-210 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-210 542**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 308
Renhold ved firmaer	-147 511
Andre fremmede tjenester	-1 604
Trykksaker	-1 128
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 973
Andre kontorkostnader	-220
Bank- og kortgebyr	-3 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-159 131**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 789
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 788
SUM FINANSINNTEKTER	**11 577**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-83
SUM FINANSKOSTNADER	**-83**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til utflytteren	-2 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 250**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.24
Selskapsnummer: 7920 **Selskapsnavn:** Elvekvartalet Sameie 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Horgheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Ekeberg og Tor Andre Evensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2024.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Olav Hovind

☐ Hilde Ekeberg

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Elvekvartalet Sameie 4

Organisasjonsnummer: 921472854
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. april kl. 16:00 til 22. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Digital møteleder sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for den digitale modulen, gjennomføring, sluttføring, samt utarbeidelse og signering av protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Horgheim er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Ekeberg og Tor Andre Evensen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 iht budsjett 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2024.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Hilde Ekeberg og Geir Olav Hovind tar gjennvalg for 2 nye år

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Ekeberg (27 stemmer)
Geir Olav Hovind (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Ekeberg
Geir Olav Hovind

Protokollen signeres av:

Møteleder: ***Robin Horgheim /s/***

Protokollvitne: Hilde Ekeberg /s/

Protokollvitne: Tor Andre Evensen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Steinar Bjølgerud	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Tor Andre Evensen	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Hilde Ekeberg	Valgt for 2024-2026
Styremedlem: Geir Olav Moen Hovind	Valgt for 2024-2026

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Øvre Storgate 122 3018 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Fartsdemper avgrensning
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Skiltportal
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Slipp
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Park
- Bebygd område
- Annet

DRAMMEN KOMMUNE

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407
3023 DRAMMEN

Dato: 20.04.2020
Saksnr.: BYGG-20/01832-4
Deres ref.:

Øvre Storgate 124, ferdigattest for oppføring av tre boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 115/844/0/0
Eiendommen 115/844/0/0 har ikke adresse.
Ansvarlig søker: HALVORSEN & REINE AS
Tiltakshaver: JM NORGE AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker mottatt 13.03.2020.

Det ble gitt rammetillatelse 17.03.2016 til oppføring av tre boligblokker i sak med saksnummer 15/9141.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for oppføring av tre boligblokker i henhold til søknad datert 25.11.2015.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 12, datert 13.03.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt tillatelser i sak med saksnummer 15/9491 som følger:

- Igangsettingstillatelse nr. 1, 10.06.2016 for utvendig VA arbeider, grunn- og fundamenteringsarbeider, råbygg inkludert veggelementer og tak.

- Igangsettingstillatelse nr. 2, 01.02.2017 for resterende arbeider.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 1, 13.04.2018 for deler av bebyggelse, bygg B og C, adresse henholdsvis Øvre Storgate 134 og 132, med tilhørende parkering, boder, teknisk rom, samt uteareal.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 2, 18.06.2018 for deler av bebyggelse, bygg A, med adressen Øvre Storgate 136.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 3, 22.06.2018 for deler av bebyggelse, bygg H, med adresse Øvre Storgate 122.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 4, 09.08.2018 for deler av bebyggelse, bygg G, med adresse Øvre Storgate 124.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 5, 21.09.2018 for deler av bebyggelse, bygg F, med adresse Øvre Storgate 126.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 6, 16.10.2018 for deler av bebyggelse, bygg E, med adresse Øvre Storgate 128.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 7, 05.12.2018 for deler av bebyggelse, bygg D, med adresse Øvre Storgate 130.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Thale Lassen-Urdahl
Rådgiver

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kopi: JM NORGE AS

Øvre Storgate 122

Nabolaget Bacheparken/Landfalløya - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

Skoler

Akademiet realfagsskole Dramme...	111 elever, 10 klasser	6 min 0.4 km
Øren skole (1-7 kl.)	425 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	129 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	545 elever, 35 klasser	27 min 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	6 min 0.4 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	5 min 2.6 km

Offentlig transport

Henrik Ibsens gate	Linje 139	2 min 0.2 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	19 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		58 min
Oslo Gardermoen		1 t 12 min

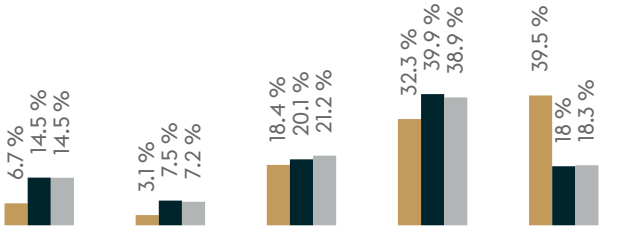
Barnehager

Ekornheia barnehage (1-5 år)	50 barn	5 min 0.4 km
Norlights Montessoribarnehage ...	40 barn	6 min 0.5 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år)	61 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	12 min
Rema 1000 Vinjesgate	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bacheparken/Landfalløya	1 063	701
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øren skole flerbrukshall/fotba...	11 min
Støms gata 3 Balløkke	11 min
MOOV treningssenter	24 min
CrossFit Drammen	25 min

«Alt er lett tilgjengelig som skole, matbutikker. Man kommer seg lett til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Storgate 122 3018 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 115, bnr 1030, snr 34 / Gnr 115, bnr 844 (ideell andel 1/121) / Gnr 115, bnr 1031 (ideell andel 1/121) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no