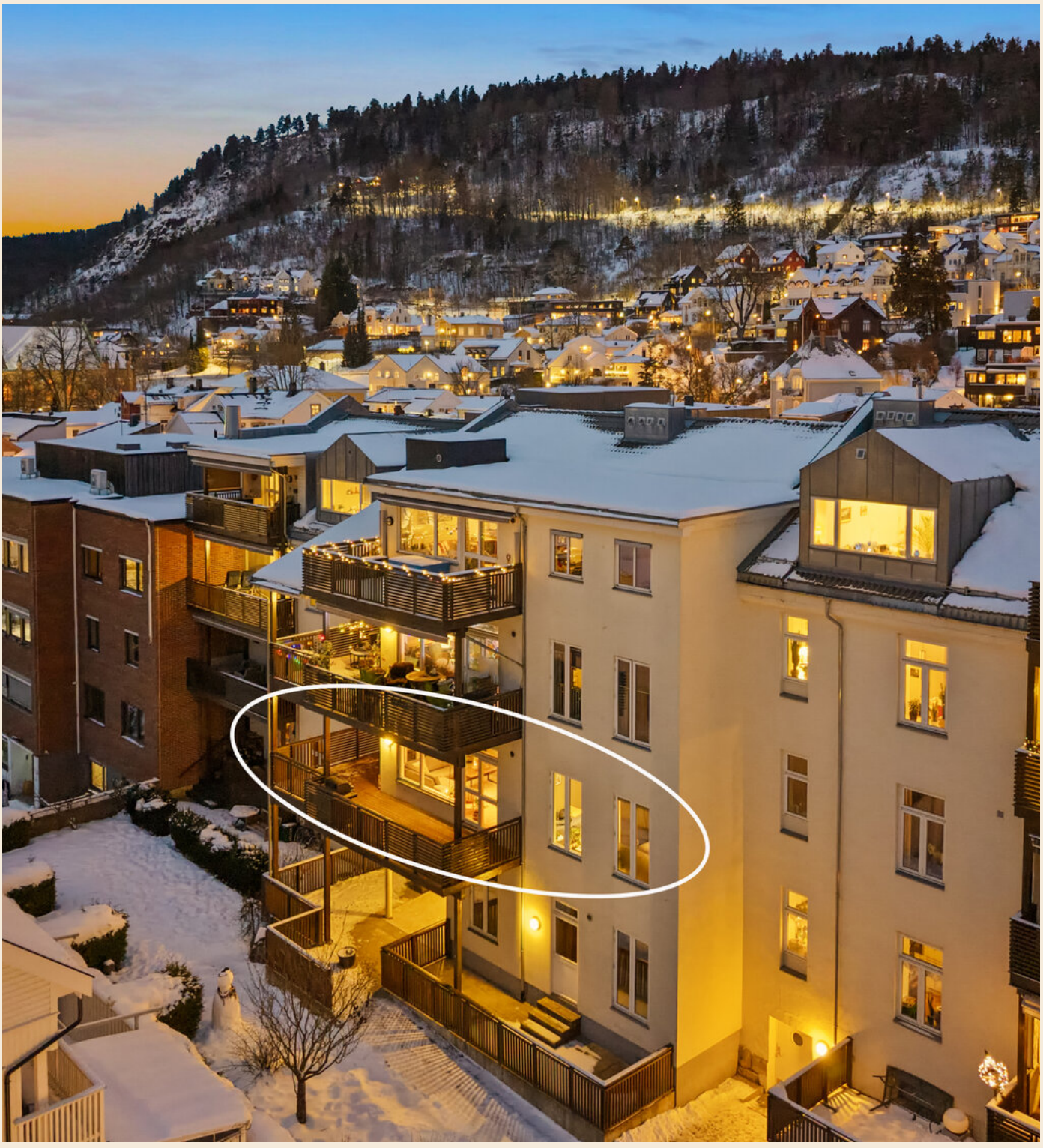
NORDVIK

Cappelens gate 48

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Cappelens gate 48

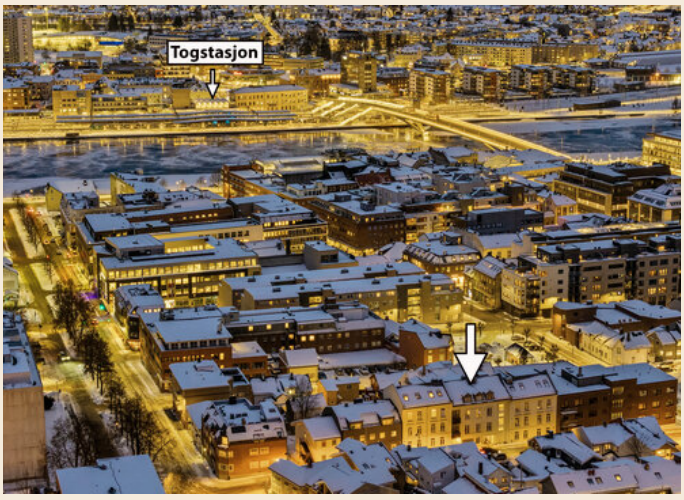
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat og lekker 3-r - Bygg renovert 2012 - God takhøyde - 28 kvm solrik balkong - Garasje m/lader- Heis - Varmtv. ink.

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**138 030,-**
Totalpris	**5 604 868,-**
Fellesgjeld	**76 838,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 251,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Cappelens gate 48!

Dette er en meget delikat og fin 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Bragernes.

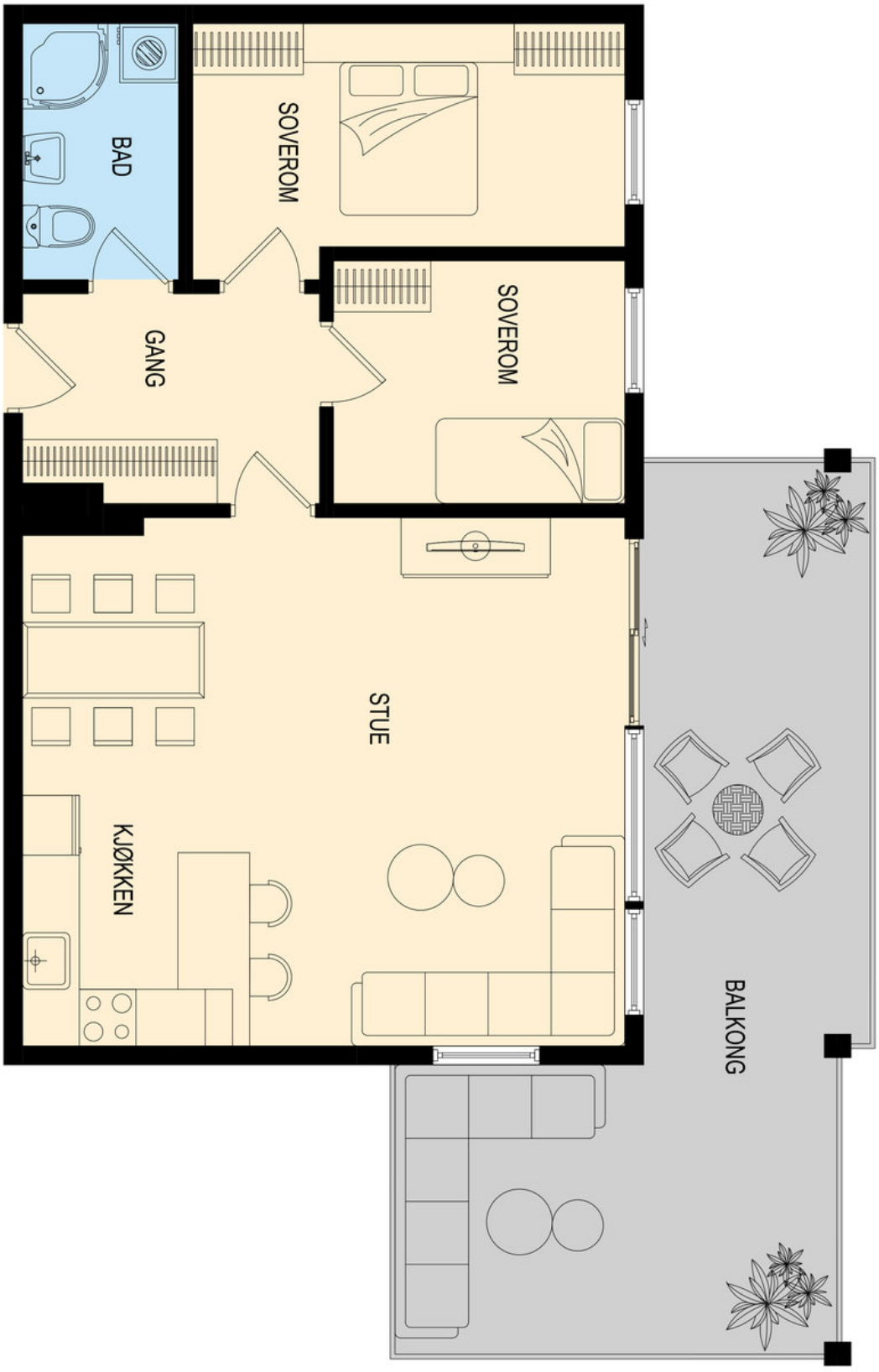
Leilighetens høydepunkter:
Bygg renovert i 2012/2013
Heisadkomst
Vannbåren gulvvarme ink. i felleskost
Praktisk planløsning
God takhøyde
Rikt med lysinnslipp
Solrik og romslig takoverbygget veranda
2 gode soverom
Garasjeplass m/elbillader
Ingen TG2/TG3

Leiligheten ligger sentralt men tilbaketrukket til på Bragernes.
Her er det kort vei til både tog- og bussavganger, rikt med handels- og servicetilbud, samt en rekke tur- og rekreasjonsområder i både skogen og elva.

Må sees!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

NORDVIK




















P
GAUPEN
















SIEMENS


SUZUKI


48







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0014/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Cappelens gate 48, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 228, snr 5 i Drammen kommune

Selgere
Ole Andreas Kraglund
Isabell Engvik

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
76 838,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 466 838,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 604 868,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 617 868,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i felles bodarealer i kjeller
Total BRA: 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.

Solforhold
Leiligheten har meget gode solforhold, med sol fra morgen til kveld midtsommers.

Innhold
2. etasje:
Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang til veranda.

Det medfølger én bod i felles kjeller.
Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjekjeller over gaten.

Standard
2. etasje:

Entré/gang:
Velkommen inn! Lekker og innbydende gang med flislagt gulv og malte vegger. Det er etablert praktisk skyvedørsgarderobe i gangen som innehar gode oppbevaringsmuligheter. Dørcalling plassert i stue.

Leiligheten har vannbåren varme i gulv i alle rom, med unntak av elektriske varmekabler på bad.

Stue:
Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Stuen lar seg enkelt møblere med romslig sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen er malt i en delikat farge og har store vindusflater som bidrar til optimale lysforhold. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Spisebordet er i praktisk tilknytning til kjøkkenet, samt er det også mulighet for sitteplass ved barløsning på kjøkken.

Fra stuen er det adkomst til flott og romslig veranda. Lunt og tilbaketrukke, samtidig solrikt. Her kan man enkelt møblere med utemøblement som lounge og spisegruppe. Verandaen har gode solforhold fra morgen til kveld midtsommers.

Kjøkken er pent og innholdsrikt med hvite profilerte fronter med flis over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er velutstyrt med rikt med innredning som utnytter den gode takhøyden. Kjøkkenet innehar integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Samtlige av hvitevarene medfølger handelen.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig med plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord i naturlig nisje fra garderobeskapene. Garderobeløsningen består av en lekker plassbygget løsning med gode oppbevaringsmuligheter, samt delikat spilevegg bak sengen.
Soverom 2 er også av fin størrelse og kan enkelt møbleres med seng, nattbord og kommode for oppbevaring.
Soverommene har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet ble oppgradert med nytt servantskap, servantbatteri, speil og dusjgarnityrsett i 2021. Videre er det opplegg for vaskemaskin på badet med plass for tørketrommel.

Parkering
Det medfølger egen parkeringplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Det er lagt klar for elbillading i kjeller, og betaling for dette skjer via egen måler til lader og abonnement med Laddel. Det koster kr. 69,- per mnd for abonnement og spotpris på lading + påslag som dekker nettleie, effektledd og driftskostnader.

Parkeringsplassen i garasjeanlegget er organisert i et eget aksjeselskap og anlegget er eiet av Arups gate 18 parkering AS, org.nr 993 369 241. Anlegget består av 44 parkeringsplasser.

Overdragelse av P-plassen skjer ved at 1 aksje (kr 30 000,- pr aksje, inkludert i kjøpesum), i Arups gate 18 overdras til kjøper av leiligheten som skriftlig må vedkjenne seg gjeldende aksjonæravtale samt motta selskapets vedtekter og ordensreglement for bruk av anlegget. Overdragelsen gjennomføres ved innføring i aksjeeierboken. Kjøper må inngå en leiekontrakt med AP som inkluderer tegning som viser den aktuelle P-plassen. Med aksjen medfølger en fellesgjeld på kr 76 838,- pr 01.01.2025.

Modernisering og påkostninger
Påkostninger i selgers botid:
- Skiftet motor til ventilasjonsanlegg
- Skiftet vannmåler i regi av kommunen.

Påkostninger i forrige eiers botid:
- Installert 22kW lader for elbil
- Oppgradert kjøkken med hvitevarer og malt
- Lagt fliser i gang og etablert garderobe samt malt
- Malt soverom
- Nytt servantskap m/blandebatteri, speil m/lys, dusjdører og dusjsett

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 har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Forrige eier skiftet baderomsinnredning.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring v/forrige eier. Utført av Ing.Pettersen i 2022: Skifte av lamper, dimmere, komfyrstikk.
Se boligmappa for dokumentasjon.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Elbilladeren er i garasjen i Arupsgate.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært ved tidligere eier (2019-2022) ved Jensen Varme og Sanitær AS. Det ble skiftet vannmåler på vegne av Drammen Kommune. Under skifting blei det oppdaget av stoppekran lag ved avstengning (2-3 dråper) Det ble utbedret samtidig.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Nov. 2022. Rens av ventilasjon.
Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Skiftet en liten motor til den balanserte ventilasjonen Nov. 2024. Skiftet likt mot likt, se boligmappa.
- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Komfyr i nov. 2025. Skiftet thermosikringer. Løste ut siden pyrolyse ble slått av underveis. Skiftet likt mot likt, se

boligmappa.
- 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?
Ja, naboeiendom hos Blå Kors har forslag til ombygning.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss
Sikringsskap : I garderobe i entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : I entre
Ventilasjonsanlegg : I garderobeskap i entre

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Radon er ikke et sjekkpunkt i leilighetskompleks med kjeller som har forsert ventilasjon.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - 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:
- Vannbåren varme i alle rom med unntak av bad som har elektriske varmekabler.

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. 4 500 kWh. Kostnaden for vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 251,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr 3 354,- (vannbåren gulvvarme, varmtvann, renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, diverse drift og vedlikehold)
- P-plass kr 1 250,- (renter og avdrag, andel fellesgjeld, kostnader for drift og vedlikehold)
- Grunnpakke Altibox kr 611,-

- Filter kr 36,-

Kommunale avgifter
Kr 11 734,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr 7 331,-
Vann kr 4 402,-

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 999 324
Som sekundærbolig: kr 3 997 295

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og internett fra Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Cappelensgate 46/48, orgnr. 998700248

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Cappelens gate 46/48.
Sameiet består av eiendommen gnr 114 bnr 228 i Drammen kommune.
Sameiet består av 15 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.
Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14.03.2012.

Sameiet gjennomførte sist årsmøte 13.05.2025.
Årsmøtet gjennomgikk årsregnskap og budsjett, samt ønsker styret å lage en vedlikeholdsplan og avsetning til dette for årene fremover. Det er diskutert justering av felleskostnadene årlig etter konsumprisindeksen.

Årsregnskapet for 2025 gikk med underskudd på kr 18 797,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 31 500,-.
Regnskap for 2025 vil vanligvis foreligge i forbindelse med årsmøtet som vanligvis avholdes på vårparten.
Det må påregnes justeringer av felleskostnadene årlig.

Forretningsfører
Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 838,-pr. 01.01.2025

Med aksjen til parkeringen medfølger en fellesgjeld på kr 76 838,- pr 01.01.2025. Fellesgjelden er knyttet til eierskap av aksje i garasjelaget for parkeringsplass nr. 37. Fellesgjelden betjenes via felleskostnadene.

Fellesformue
Kr 36 302,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad vår og høst.

Dyrehold
Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre sameierne eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det oppfordres til at bakhagen ikke må brukes som toalett for husdyr. Dette iht husordensreglene pkt 4.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1078491.10.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 783 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med fellesarealer med grøntarealer og diverse beplatning.

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

Adkomst
Se kart for plassering. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en optimal beliggenhet midt i Drammen sentrum, med gangavstand til alt av byens butikk- og servicetilbud rett utenfor døren, samt flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Både Torget Vest og Magasinet er velkjente og ikoniske handlesentere i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg. Med andre ord har man alt man trenger for den gode helgehandelen i gangavstand.
Langs torget finner man en rekke spisesteder som dekker alle ønsker.
Elva er et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av

byens beboere. Her er det pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og annen rekreasjons langs veien.
For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn et stopp i "Tufteparken" langs treningsturen, hvor en ligger ute ved Fjordparken og den andre ligger få minutters gange fra leiligheten.

Skulle man ønske mer stillhet og natur, er det nærhet til skog og mark. En populær runde for beboerne i området er turen opp til "Dronninga", et ikonisk tre i den fredede skogen, videre opp Hamborgstrømpaviljongen, langs "brudesløret" med nydelig utsikt, en stopp innom Åspaviljongen for en vaffel eller noe leskende og avslutte med ZikkZakken før man kommer ned ved gravlunden. Dette er en flott times-tur med fine inntrykk og flott utsikt. Skulle man ønske en lengre runde, kan man benytte seg av samme løypenett videre opp til Spiralen, over til flere flotte badeplasser og videre innover i Finnemarka.

Som pendler ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Det er enkel tilknytning til kollektivtilbud med torget i få minutters gangavstand fra boligen hvor det er hyppige bussavganger. Videre er det få minutters gange til togsporene via den nye bybroen med direkte nedgang. Her har man en rekke avganger til Oslo og Kongsberg samt flytoget til Gardermoen. Fra Drammen til Oslo tar det ca. 35 minutter med tog, og ca. 60 minutter til Oslo Lufthavn. Det er en rekke bussavganger fra Hauges gate/Torget vest som er kort gange fra boligen.

Like i nærheten finner man også Grønland/Papirbredden hvor der er et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til elva. I tillegg er det en rikholdig Meny, Vinmonopol og Mester Grønn. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sørøstnorge. Som student vil det ta deg ca 10 minutter hjemmefra til skolebenken. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året igjennom, og ved byparken ligger Drammens teater.

Skulle man ønske å trene innendørs, er det en rekke treningssentre i nærheten - både på Papirbredden, på CC og på Åssiden. På union er det mulighet for en dukkert og badstue.

Det er også kort vei til barnehager og skoler i nærheten.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsbygg, annen småhusbebyggelse samt noe næringsbygg.

Offentlig kommunikasjon
Få meter unna inngangsdøren finner du kollektivknutepunktet på Bragernes Torg med hyppige bussavganger til mange destinasjoner. Videre over til Strømsø finner du Drammen stasjon (adkomst direkte fra bro) med hyppige togavganger mot Oslo, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Tog til Nationaltheateret tar ca. 35 minutter og Gardemoen ca. 60 minutter.
For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, flytoget.no eller brakar.no.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærheten av boligen, blant annet Sørbyløkka Barnehage og Dampsentralen barnehage.
Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Bragernes barneskole ligger i gangavstand fra leiligheten. Leiligheten sokner til Børresen Ungdomsskole.
Forøvrig flere videregående skoler i området, med Drammen Vgs og Akademiet Vgs i gangavstand.
For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/skoler

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ombygging, rehabilitering og nybygg, leiligheter Cappelens gate 46 og 48 datert 19.08.2013.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 21.05.2010 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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:

- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Boligen er regulert under Detaljregulering for Cappelens gate 42 og Schwenkegata 12 som:
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Det foreligger søknad om midlertid oppføring av brakke i Cappelens gate 42. Søknaden ble avslått 20.12.2024, og dette er også siste status i saken. Tomten er i detaljregulering regulert til bolig-og blokkbebyggelse. Kontakt megler eller Drammen kommune for ytterligere informasjon.

Boligen for øvrig ligger i sentrum, og utvikling i nærområdet må påregnes.

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

3301/114/228/5:
14.03.2012 - Dokumentnr: 212049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/1112

29.03.2012 - Dokumentnr: 256691 - Bestemmelse om parkering (evigvarende bruksrett)
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1509

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Sidebygnigene er registrert med høy bevaringsverdi klasse B i den lokale kulturvernlisten, disse er også SEFRAK-registrert.
Boligen ligger i et kulturmiljø.

Sefrak er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).
 Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

For eiendommer som er berørt av bevaring kan det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen.
Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 768,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 990,-
Stylingbefaring kr. 2 750,-
Utlegg foto - dag, kveld og dronefoto kr. 10 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 161 133,- 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 17. februar 2026

Megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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

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

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

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

Cappelens gate 48

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	315 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Danvik skole (1-7 kl.)	344 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	644 elever, 43 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	6 min 🚗 2.6 km

Offentlig transport

Tinghuset	Totalt 10 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	12 min 🚶 1 km
Sandefjord lufthavn Torp		53 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 9 min 🚗

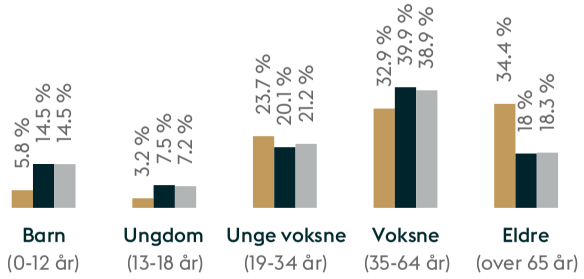
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	6 min 🚶 0.4 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år)	44 barn	10 min 🚶 0.8 km
Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	10 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	4 min 🚶
Spar Torget Vest	6 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	14 min
Fjellheim tennisbane	12 min
EVO Engenkvartalet	4 min
Fitness24Seven Drammen	6 min

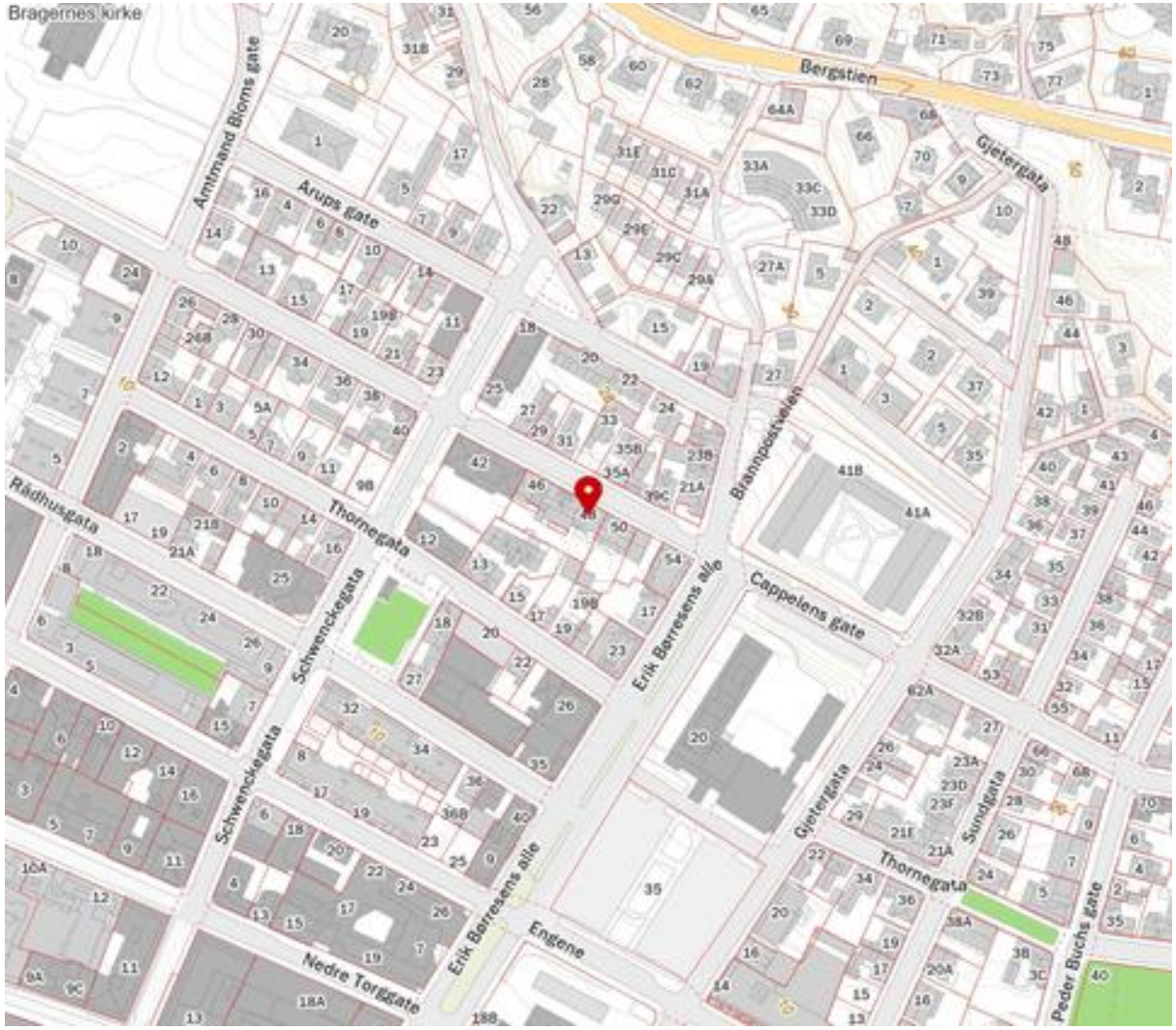
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Cappelens gate 48
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2012
BRA:	71 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst

GNR: 114 BNR: 228 SNR: 5

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Cappelens gate 48
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39516

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Radon	Radon er ikke et sjekkpunkt i leilighetskompleks med kjeller som har forsert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.1.2026	**28.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Isabell Helen Engvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ole Andreas Kraglund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : Juli-22

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.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

Med bakgrunn i innføringen av NY NS 3600:2025, med virkning fra 1.1.2026, med en overgangsperiode frem til 1.7.2026, gjøres det spesielt oppmerksom på at det er NS3600:2018 som ligger til grunn for denne rapporten.

Andre stedsspesifikke hindringer :

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

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

Generelt om begrensninger :

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Cappelens gate 48, 3015 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**228**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0203**		
Byggeår:	**2012** - Gjeldende TEK 10						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Det er TEK 10 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligen : 3
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod

Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Oppstillingsplass i kjelleranlegg på andre siden av Cappelens Gate
Seksjonseier plikter å eie en aksje i Arups gate 18 som gir rett til en garasjeplass.
El-bil lading : Ja, 1 stk

Kommentarer : I.h.t sameiets siste protokoll 13.5.2025 foreligger det ingen nye planlagte vedlikeholdsoppgaver.

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

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

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I garderobe i entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : I entre
Ventilasjonsanlegg : I garderobeskap i entre

Fredet : Nei
Kulturminne : Ja , høy bevaringsverdi klasse B

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Iflg eier kjøkkenet oppgradert med hvitevarer og lys i 2020.	Nei
2019	Iflg eier og tidligere tilstandsrapport ble det i perioden 2019-2021 foretatt noe oppgraderinger : Stue : Malt og montert nye lamper Soverom 1 . Ny garderobe med belysning Soverom 2 : Malt og ny lampe Entre : Malt, Flis, garderobe og ny lampe	Nei

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**71**	**62** Romfordeling: Stue / Kjøkken, 2 x soverom, Bad, Bod i kjeller Entre	**9** Romfordeling:	**0**	**28**
Totalt m²	**71**	**62**	**9**	**0**	**28**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer 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 Kjøkken



Fuktsøk ved oppvaskmaskin



Kjøkken



Funksjonstest avtrekk 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**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 86 ved oppvaskmaskin
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Sigdal, byggeår
Malte profilerte fronter
Benkeplate : Kompositt
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Kombiskap : i høyskap (med fryserdel)

FRITTSTÅENDE hvitevarer :
Oppvaskmaskin : Under benk

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

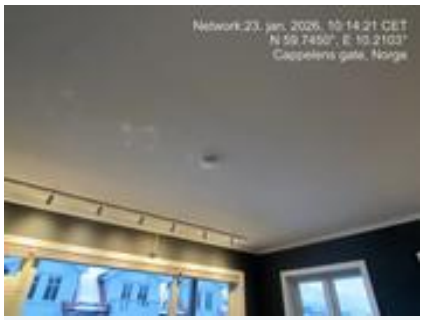
Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til boligens interne ventilasjonsanlegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.4 Lovlighet / HMS



Røykvarsler(e)



Brannslange

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ved kontroll av godkjente byggetegninger i kommunens arkiver er det ikke registrert avvik eller bruksendring av rom slik boligens planløsning fremstår på befaringstidspunktet. Det gjøres likevel oppmerksom på at rom for varig opphold som var godkjent på byggetidspunktet ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene i.h.t forskriftskrav (TEK 17) på befaringstidspunktet.	
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 : 19.08.2013 Midlertidig brukstillatelse er ikke forelagt i forbindelse med mottatte kommunale dokumenter.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverkshøyde er målt til 1m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarslere og brannslange i vaskeskap på kjøkkenet.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken og bad. For eventuelle avvik se beskrivelser i respektive kapitler.	
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.

6.6 Vannledninger



Fordelerskap rør i rør

Type anlegg	Rør i rør system
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.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iflg eier med referanse til tidligere tilstandsrapport er lamper og styring i alle rom samt bytte av komfyrstikk utført av Pettersen i 2022

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I garderobeskap i entre

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering 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, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

I flg eier ligger det vannbåren varme i alle rom med unntak av bad som har elektriske varmekabler.

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

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

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er installert Heru - heat-recover i garderobeskap i Entre

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Rens av kanaler er utført høsten 20205
Iflg eier har sameiet bestilt service, bestiler filtre og innehar dokumentasjon på anlegget

Når var siste service på anlegget?

Siste service er utført i 2022. Eier har selv byttet filter

Totalvurdering 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 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Se beskrivelse under varmesentral

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.

6.11 Våtrom



Bad



Inventar

Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fall til sluk fra dørsterskel er målt til 25mm

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

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
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



Sluk



Fuktmåling

Beskrivelse
BADEROMSINNREDNING : Slette fronter Skuffer : Ja Servant : Ja, på benk Blandebatteri : Standard Speil : Ja Sanitærutstyr : Svingdører i dusjsone Gulvmontert toalett Vaskesøyle

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

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
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking på tilstøtende soverom mot vegg, og ikke i bunnsvill, fordi bunnsvill er i metall.
Tilstøtende bak dusjsonen som det idelle sted for hulltaking er yttervegg, og derfor ikke egnet for hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,94 målt i stue

Det er nedsenket himling i følgende område i boligen : Entre og bad

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

STUE :
Vegg : Malt Gips
Gulv : Parkett
Himling : Malt Gips

SOVEROM 1 :
Vegg : Malt Gips
Gulv : Parkett
Himling : Malt Gips

SOVEROM 1 :
Vegg : Malt Gips
Gulv : Parkett
Himling : Malt Gips

GANG / ENTRE :
Vegg : Malt Gips
Gulv : Flis
Himling : Malt Gips

Oppsummering **TG-1**

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

6.13 Radon

Beskrivelse

Leiligheten er i 2 etg over felles kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

Oppsummering **TG-IU**

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen ansett som moderat til lav.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Cappelens gate 48, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ole Andreas Kraglund, Isabell Engvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2022

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: SP1078491.4.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forrige eier skiftet baderomsinnredning

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier. Utført av Ing.Pettersen. 2022. Skifte av lamper, dimmere, komfyrstikk. Se boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Elbilladeren er i garasjen i Arupsgate.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier. (2019-2022) Jensen Varme og Sanitær AS. Skiftet vannmåler på vegne av Drammen Kommune. Under skifting blei det oppdaget av stoppekran lag ved avstengning (2-3 dråper) Det ble utbedret samtidig.

---

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: Nov. 2022. Rens av ventilasjon.

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skiftet en liten motor til den balanserte ventilasjonen Nov. 2024. Skiftet likt mot likt, se boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: Komfyr. Nov. 2025. Skiftet termosikringer. Løste ut siden pyrolyse ble slått av underveis. Skiftet likt mot likt, se boligmappa.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra vi kjøpte i 2022. Se boligmappa

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dok fra kjøp i 2022. Se boligmappa

---

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?

Ja

Beskriv: Naboeiendom hos Blå Kors har forslag til ombygning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0014/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Cappelens gate 48
Postnr	3015
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	228
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1386665
Dato	25.04.2022



Innmeldt av	Mathilde Sjøhaug

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Cappelens gate 48
Postnr/Sted: 3015 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.04.2022 14:50:09
Energimerkenummer: A2022-1386665
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mathilde Sjøhaug

Gnr: 114
Bnr: 228
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET CAPPELENS GATE 46/48

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Cappelens gate 46/48.

Sameiet består av eiendommen gnr 114 bnr 228 i Drammen kommune.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14.03.2012

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Seksjonseierne i Cappelens gate 46/48 er forpliktet til å eie en aksje i Arups gate 18 Parkering AS, som gir rett til en garasjeplass i garasjeanlegget.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Leien for parkeringsplasser i parkeringsanlegget, Arups gate 18 Parkering AS, hvor hver seksjon har en plass, faktureres av sameiet og fordeles på hver seksjon med lik andel.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets oppsummering for foregående kalenderår

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Styrets oppsummering, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlemmer].

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet .

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Drammen 01.04.2019

Sameiet Cappelensgate 46/48

Stm
25.03.2025

RESULTATREGNSKAP	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Regnskap 31.12.2024	Budsjett 2025	Kommentar/I Regnskap 31.12.24	Kommentar Budsjett
Ordinær sameie inntekt	620 376,-	650 000,-	**650 016,-**	682 500,-	Pr 31.12.24	**Opp 5% /år**
Garasje	225 000,-	225 000,-	**225 000,-**	225 000,-	Pr 31.12.24	Ufor. fra 1.7.23
Filter	6 480,-	6 500,-	**6 480,-**	6 500,-	Pr 31.12.24	
TV fellesfakturering	90 000,-	90 000,-	**90 000,-**	105 000,-	Pr 31.12.24	**Opp 15000,-**
Andre inntekter	0,-	0,-	**0,-**	0,-		
SUM inntekter	941 856,-	971 500,-	**971 496,-**	1 019 000,-		
Kostnader pr seksjon (sam 2)						
FK Garasjeleie	225 000,-	225 000,-	**225 000,-**	225 000,-	Jan-des 15 pl	Uforandr fra 1.7.23
FK Ventilasjon-filter	0,-	6 500,-	**6 188,-**	6 500,-		1 filterskift
FK TV	97 020,-	98 000,-	**102 420,-**	105 000,-	Jan-des	**Opp 7000,-**
0	0,-		**0,-**			
Kostnader fordelt pr seksjon	322 020,-	329 500,-	**333 608,-**	336 500,-		
Kostnader etter sameiebrøken (sam 1)						
Styrehonorar inkl arb givera\	52 486,-	48 000,-	**52 486,-**	52 000,-		
FK Vann/avløp	0,-	0,-	**0,-**	0,-		
FK Renovasjon	47 662,-	75 000,-	**55 800,-**	75 000,-	Jan-des	
FK Renhold	19 902,-	0,-	**0,-**	0,-	Jan-okt. Fra nov inkl vaktmester	
FK Forbr lysp,papir o.l.	959,-	1 000,-	**1 575,-**	1 000,-		
FK Strøm	24 569,-	22 000,-	**24 069,-**	25 000,-	Jan-des	
FK Fjernvarme	203 173,-	203 000,-	**164 673,-**	200 000,-	Jan-des	
FK Forsikringer	78 571,-	84 000,-	**78 493,-**	84 000,-	Jan-des Inkl egenandel 10.000,-	
FK S/V Heis	30 810,-	32 000,-	**27 891,-**	32 000,-	Serviceavt + rep	Serv + Heisktrl
FK S/V Branninst	0,-	5 000,-	**0,-**	5 000,-		Uspes
FK S/V bygg/fellesareal	4 529,-	5 000,-	**118 839,-**	5 000,-	Vk vannrør	**Planlagt arbeid?**
FK S/V fyring-fj varme	0,-	28 000,-	**0,-**	28 000,-	Serv fjernvarme. Ikke mottatt faktura	
FK Vaktmester	28 820,-	64 000,-	**67 380,-**	70 000,-	Jan-des. Inkl renhold fra nov. 2 kontainervask	
FK Andre driftsutgifter	1 715,-	2 000,-	**9 334,-**	2 000,-		
Forretningsførsel	59 865,-	58 000,-	**60 246,-**	56 000,-	Jan-des	
Lisenskostnader	0,-	0,-	**0,-**	14 000,-		PowerOffice, Styret.co
Honorar advokat/teknisk	0,-	0,-	**0,-**	0,-		
Diverse	10 593,-	11 000,-	**5 272,-**	11 000,-	Gebyrer, div	
Kostnader fordelt etter brøk	563 654,-	638 000,-	**666 058,-**	660 000,-		
Sum sameiekostnader	885 674,-	967 500,-	**999 666,-**	996 500,-		
Renteinntekter	3 315,-	0,-	**9 373,-**	9 000,-	BNBank	
Renteutgifter	0,-	0,-	**0,-**	0,-		
RESULTAT	59 497,-	4 000,-	**-18 797,-**	31 500,-		
Avsetning vedlikeholdsfond	0,-	0,-	**0,-**	0,-		
Overført egenkapital	59 497,-	0,-	**-18 797,-**	0,-		
Disponert	59 497,-	0,-	**-18 797,-**	0,-		

BALANSE EIENDELER	Regnskap 31.12.2023		Regnskap 31.12.2024		Regnskap 31.12.24
Kundefordringer	6 511,-		**0,-**		
Opptjente inntforsk bet kost	56 420,-		**55 979,-**		Forsikring, serv avtale heis 2025
Bank - DNB	145 402,-		**118 832,-**		
Bank - BN Bank	323 208,-		**332 583,-**		
SUM eiendeler	531 541,-		**507 394,-**		

BALANSE GJELD OG EGENKAPITAL	Regnskap 31.12.2023		Regnskap 31.12.2024	
Egenkapital	359 956,-		**341 159,-**	
Avsetning vedlikehold	89 916,-		**89 916,-**	
Resultat/overføring fond	0,-		**0,-**	
Sum egenkapital	449 872,-		**431 075,-**	
Leverandører	74 901,-		**49 482,-**	
Forskuddsbetalt kundefordringer	3 881,-		**3 881,-**	
Off avgifter	1,-		**20 447,-**	
Påløpne kostnader	2 887,-		**2 509,-**	
SUM gjeld og egenkapital	531 541,-		**507 394,-**	
	0,-		0,-	

Drammen, 8.3.2024

Rand Tjellaug Finnestrand — Styreleder

Sigmund Owsinski

Aina Bekke

Innkalling til årsmøte

I henhold til vedtektene i Sameiet Cappelens gate 46/48, avholdes årsmøte tirsdag 13.mai kl. 1700. Møtet avholdes i lokalene til Blå Kors på skrå over veien for oss, Arups gate 18 (varslet på mail av styret 22.april).

Til behandling foreligger:

1. Konstituering:
a. Valg av møteleder
b. Navneopprop og godkjenning av de stemmeberettigede
c. Valg av referent
d. Valg av 2 personer til å underskrive protokollen
e. Godkjenning av møteinnkalling

2. Årsregnskap for 2024 (vedlegg 1)

3. Budsjett for 2025 (vedlegg 1)

4. Årsberetning fra styre 2023/2024 (vedlegg 2)

5. Vedtektsendring (vedlegg 3)
Ingen

6. Valg (vedlegg 4)
a. Styreleder for 1 år
b. Styremedlem for 2 år
c. Varamedlem 1 år

7. Saker fra sameiet
Ingen saker meldt inn.

Drammen 5.mai 2025

Styret i Sameiet Cappelens gate 46/48

Randi Tjellaug Finnestrand Aina Bekke Sigmund Owsinski

Husordensregler for sameiet Cappelenhagen.

INNLEDNING OG FORMÅL:

Husordensreglene skal forhindre skade på eiendommen og sikre sameierne ro og orden, samt bidra til et hyggelig bomiljø. Alle sameiere og øvrige personer som eier gir tilgang til eiendommen skal vise gjensidig hensynsfullhet og omtanke. Sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiets vedtekter og kan medføre skriftlig påtale fra styret, eventuelt videre forfølgelser.

1. Ro og orden

Alle hverdager mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være ro i boligen og på verandaen/hagen, (fredag/lørdag klokken 2400). Sameier har det hele og fulle ansvaret for eventuelt medboere og sine besøkende. Eventuelle store festligheter skal varsles de øvrige sameierne.

2. Avfall og skrot

Avfall skal sorteres/esker komprimeres og legges i dertil egnet avfallscontainer. Papir skal ikke kastes i plastposer. Glass og metall legges i egen avfallscontainer. Plast legges i anvist plastsekk i stativ. Annet «skrot» som for eksempel gammelt inventar og lignende skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesareal, men bringes til avfallsdeponi. «Skrot» og andre gjenstander som plasseres i eiendommens fellesareal kan uten varsel bli kastet for sameiers regning.

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til katter, fugler etc. Matrester trekker til seg skadedyr til eiendommen.

3. Fellesareal

- Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Jernport skal alltid være lukket. Også dører i kjeller inn til boder og sykkelrom skal alltid være låst. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet. Sykler, barnevogner og lignende skal ikke lagres i oppganger, men kan plasseres i kjeller.
- Motorkjøretøy skal kun parkeres på anviste plasser, og i alle tilfeller slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk. Bruk av motorkjøretøy i tilknytning til eiendommen skal foregå med den største varsomhet. Motorkjøretøy må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.
- Tøy for tørk ute må kun henges til tørk på veranda, ikke på gjerder eller i vinduer. Tøy må ikke henge ute på helligdager, samt 1. og 17. mai.
- Beboerne oppfordres til å sette opp skilt med eget navn på inngangsdør og postkasse (konferer styret for standard skilting).
- Melding om ønsket endring av navn på ringepanelet gis til styret, som sørger for at navneendring blir utført.
- Installering av lamper, markiser eller annet på yttervegger krever samtykke fra styret. Styret har besluttet at markiser skal være ensfarget grå.

- Hvis en sameier ønsker å ta i bruk deler av fellesgang til eget formål, for eksempel sette opp skap, må dette godkjennes av de sameierne som deler gang.
- Pynting/utsmykning av trappeoppgangen må godkjennes av styret.
- Utstyr til felles benyttelse merkes og settes på anvist plass i kjeller i nr. 48.

4. Husdyr

Sameieren kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre sameierne eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det oppfordres til at bakhagen ikke må brukes som toalett for husdyr.

5. Grilling, lufting, oppvarming

Grilling på veranda og utlufting av leilighet må ikke foregå slik at matlukt sjenerer naboer. På veranda er det kun tillatt å grille med gass eller elektrisk grill. Gassflaske skal oppbevares på veranda og ikke i kjeller eller garasjeanlegg!

Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at vannet i rørledninger ikke fryser. Temperaturen tilpasses med den balanserte ventilasjonen i kombinasjon med fjernvarme-termostat. Den balanserte ventilasjonen må stå på for at vifta over komfyren skal fungere. Se egen bruksanvisning for balansert ventilasjon for anbefalte innstillinger sommer og vinter.

6. Behandling av leilighet

Sluk i servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at fellesavløpene tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende. Den enkelte sameier har ansvar for å holde avløpsrørene åpne.

Gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Ved ferier og lengre fravær bør hovedkran for kaldt vann stenges. Ved større vannskader må styret varsles, blant annet for å sjekke ut om skaden kan gå inn under felles forsikring på eiendommen kontra individuell forsikring. Ved vannlekkasje hvor man ikke har tilgang til den aktuelle leilighet, må felles stoppekran stenges. Stoppekranen er i teknisk rom, og den er tydelig merket.

Vaskemaskin må ikke installeres i rom uten sluk. Ved eventuell skade av ikke autorisert installasjon, er sameieren selv ansvarlig for følgene av vannlekkasje.

Ved eventuell oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid. Dette kan utføres frem til kl. 21.00 mandag-fredag og kl. 1800 lørdager, søndager med ytterst varsomhet. Naboene må gjøres kjent med planlagt større oppussing.

7. Snørydding og plenklipping

Plener og beplantning som tilhører eiendommen må ivaretas. Styret lager en rulleringsliste hvor sameierne i sin uke er ansvarlig for plenklipping etc.

Snørydding skal foretas på egen veranda slik at evt snøsmelting ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Sameier plikter å holde orden som ikke er til sjenanse for sameierne, samt påse at regnvann best mulig styres unna for å unngå vann – og fuktskader på bygningen.

8. Skadedyr

Sameierne plikter å håndtere søppel og renhold på en slik måte at skadedyr unngås. Ved uhell eller uforutsett forsøpling skal styret kontaktes for å vurdere om Rfd skal kontaktes for særskilt henting.

9. Dugnad

To ganger i året vil sameiet holde organisert dugnad for renhold og vedlikehold av fellesarealer. Styret fastsetter tidspunkt og kan delegere ansvar for gjennomføringen, ved rullerende leilighetsansvar. Hver leilighet må stille med minst en representant. Ved ubegrunnet fravær vil det bli vurdert å kreve økonomisk kompensasjon til fellesskapet, etter nærmere oppsett og beregning fra styret. En økonomisk kompensasjon må være i tråd med reglene i eierseksjonsloven.

10. Utleie (fremleie)

Ved utleie (og eventuelt fremleie igjen) må dette skriftlig varsles styret umiddelbart med navn, telefonnummer og epostadresse på leietakere. Sameier har ansvar for at styret underrettes, og at husordensregler er fyllestgjørende informert ut til leietager. Dette gjelder også personer som ikke har folkeregistret adresse her, men skal bo/oppholde seg her over tid, (se punkt 1). Styret kontaktes hvis det oppstår uklarheter om tydningen av det å oppholde seg over tid eller være på langtidsbesøk. Punktet er medtatt av sikkerhetsmessige hensyn ved for eksempel brann og behov for evakuering.

11. Diverse/styret

- Styret leder sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtene.
- Styremøter annonseres på fellestavla før hvert møte.
- Referat fra styremøter kan utleveres etter anmodning.
- Forslag til tiltak og tilbakemeldinger til styret kan legges i styrets postkasse ved postkassestativet.
- Oppsummering av årets styresaker leveres sameierne i forbindelse med årsmøtet.
- Styret sørger for innkjøp av filtre til den balanserte ventilasjonen for hver leilighet minst en gang i året. Det er to filtre til hver leilighet. Utgiften dekkes via husleia.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Cappelens gate 46-48

Tid: Tirsdag 13. mai 2025 kl. 17.00-18.00
Sted: Blå Kors, Barnas Stasjon, Arupsgate/Cappelens gate.

Sak 1 Konstituering

a. Randi Tjellaug Finnestrand valgt som møteleder.
b. Godkjenning av stemmeberettigede: Sakene til behandling krever simpelt flertall, og dette er oppfylt, da 12 av 15 var til stede.
c. Aina Bekke valgt som referent.
d. Brit Standnes og Ole Kraglund valgt til å underskrive protokollen.
e. Innkalling godkjent.

Sak 2 Årsregnskap 2024

Gjennomgått av regnskapsfører Gunnar Nilsen.
Styret oppfordres til å lage en plan for vedlikeholdet framover og vurdere større avsetting til formål vedlikehold.

Regnskapet er revidert og funnet i orden.

Sak 3 Budsjett for 2025

Regnskapsføreren presenterte budsjettforslaget. Dette er å anse som et veiledende dokument og skal ikke vedtas av årsmøtet.

Etter spørsmål fra styreleder, bekrefter regnskapsfører at det er mulig å knytte felleskostnadene direkte til konsumprisindeksen, slik at økingen skjer suksessivt, og på den måten unngå årlige «hopp». Det nye styret oppfordres til å vurdere en slik ordning.

Regnskapsfører informerte årsmøtet om de nye skytjenestene styret.com og Power Office, som ligger inne i budsjettet med kr 14 000 for 2025. Disse tjenestene er digitale plattformer som de fleste regnskapsbyråer går over til etter hvert.

Kostnader til regnskapsføring er budsjettert med kr 56 000, som tilsvarer en redusering på kr 4000, som følge av økt selvbetjening. Kostnaden for sameiet øker likevel samlet sett med ca kr 10 000, sammenliknet med regnskapet for 2024.

Sak 4 Årsberetning for 2024

Tatt til etterretning.

Sak 5 Vedtektsendring

Ingen endringer foreslått.

Sak 6 Valg

Randi Tjellaug Finnestrand gjenvalgt som eksternt innleid styreleder for 1 år

Aina Bekke gjenvalgt som styremedlem/sekretær for 2 år

Elin Nilsen valgt som varamedlem for 1 år.

Knut A. Moum gjenvalgt for 2 år til å revidere regnskapet

Sak 7 Forslag til årsmøtet

Ingen forslag til behandling.

Drammen, 13.mai 2025

Aina Bekke, ref.

Brit Standnes (sign.) Ole Kraglund (sign.)

Separat aksjekjøpsavtale

Brukes i omsetning av aksje i Arupsgate 18 Parkering AS der aksjekjøpsavtalen ikke innarbeides i kjøpekontrakten.

AVTALE

om

overdragelse av aksjer i ARUPSGT 18 PARKERING AS **org.nr.** 993369241

Det er i dag inngått slik avtale mellom følgende parter:

1.
(heretter betegnet "Selger")

og

2. (heretter betegnet "Kjøper")

(Selger og Kjøper er heretter i fellesskap betegnet "Avtalepartene".)

BAKGRUNN:

A) ARUPSGT 18 PARKERING AS ("Selskapet) er et selskap som har til formål *å utvikle, bygge, drive og leie ut parkeringsplass og anlegg med dertil tilhørende virksomhet.*

B) Selskapet har en aksjekapital stor NOK 3.740.000,- fordelt på 44 aksjer hver pålydende NOK 85000,-.

C) Kjøper er tilbudt å kjøpe 1 aksje, aksjenr. XX i Selskapet av Selger på de vilkår som fremgår av denne avtale, og Kjøper har akseptert dette tilbudet.

1. SALG OG OPPGJØR FOR AKSJENE I SELSKAPET

1.1 Selger forplikter seg herved til å selge, og Kjøper forplikter seg herved til å kjøpe, 1 aksjer i Selskapet (heretter betegnet "Aksjene").

1.2 Selger innestår for at han har full og uinnskrenket eiendomsrett til Aksjene, at Aksjene er fri for heftelser, herunder pant, og at Selgers disposisjonsrett over Aksjene ikke er innskrenket på annen måte krav om styrets samtykke etter reglene i Aksjelovens kapittel 4.

1.3 Aksjene overdras for en kjøpesum NOK xxxxxxxx per aksje -, (heretter betegnet "Kjøpesummen").

1.4 Oppgjør for Aksjene foretas XX.YY.201?? (heretter betegnet "Oppgjørsdagen").

1.5 Kjøper forplikter seg til å innbetale Kjøpesummen til Selgers konto i xxxxxxxxxx senest siste arbeidsdag forut for Oppgjørsdagen.

Under forutsetning av at Kjøpesummen er innbetalt skal Selger sørge for at styret i Selskapet noterer aksjeervervet i aksjeeierboken for Selskapet på Oppgjørsdagen, jf. Aksjelovens § 4-7, nr. 1, og at Kjøper gis melding om dette , jf. Aksjelovens § 4-10.

Selger utøver alle rettigheter som aksjeeier frem til det tidspunkt at Kjøper er innført som aksjeeier i Selskapets aksjeeierbok.

2. DIVERSE BESTEMMELSER

2.1 Ved forsinket betaling av oppgjør som skal foretas iht. denne Avtale, [herunder manglende nødvendig medvirkning til frigivelse av eventuelt deponert Kjøpesum, jf. pkt. 1.5 ovenfor)] svares det den til enhver tid gjeldende morarente, - for tiden 12 - tolv - prosent pro anno.

2.2 Utover de bekreftelser som fremgår av pkt. 1.2 ovenfor er Kjøper innforstått med at Selger ikke innestår for eller på annen måte er skal kunne bli ansvarlig for noe forhold knyttet til Aksjene eller Selskapet og dets virksomhet, verdier og inntjening, og at det ikke kan reklameres over slike forhold på noe som helst grunnlag.

2.3 Avtalepartene forplikter seg til å behandle denne Avtale og de forhold som omfattes av denne konfidensielt i enhver henseende, - og ikke tilstille andre kopi av avtalen eller meddele noen opplysninger om avtalens innhold og/eller de transaksjoner som omfattes av Avtalen, med mindre dette fremgår av Avtalen eller er pålagt med hjemmel i lov, eller den annen Avtaleparts skriftlige samtykke er innhentet på forhånd.

2.4 Kjøper akseptere og undertegner, i tråd med denne avtale, selskapets aksjonæravtale og leiekontrakt.

3. TVISTER

Eventuell tvist vedrørende forståelse og/eller gjennomføring av denne Avtale, og/eller de transaksjoner som følger av Avtalen, skal med mindre Avtalepartene enes om annen løsning, bringes inn for de ordinære domstoler.

Som verneting vedtas Drammen forliksråd og Drammen tingrett.

Denne Avtale er utferdiget i to – 2 - likelydende originaleksemplarer, - hvorav hver av Avtalepartene beholder ett

Drammen …./…. -20

_____	_____
Selger	Kjøper

***Forslag til kontrakt ved utleie*.**

Leiekontrakt garasje (næringslokaler)

Denne avtale **("Avtalen")** er inngått den [ ] mellom:

(i) Arupsgate 18 Parkering AS **("Utleier")**

og

(ii) **("Leier")**

Utleier og Leier omtales i denne Avtale heretter i fellesskap som **"Partene"**.

1. Leieobjektet

Leiekontrakten er knyttet til eierskap av 1 aksje i Arupsgate 18 Parkering AS og gjelder parkeringsplassen i U XX nr. YY Arupsgate 18, gnr 114 – bnr 1509 i Drammen kommune. Det arealet leieren skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av oppmerket areal på vedlagte tegning(er) merket med nr , vedlegg 1.

2. Leietid

Selskapet kan ikke si opp et leieforhold så lenge leietaker besitter aksjen knyttet til den aktuelle parkeringsplassen.

Leietaker kan si opp leieavtalen med seks måneders varsel. Han eller hun plikter i tilfelle innen utløpet av oppsigelsesfristen å overdra sin aksje til en person eller selskap som styret godkjenner. Eventuell nektelse skal være saklig begrunnet. Evner utleier ikke, innen firsten, å overdra sin aksje eller blir erververen ikke godkjent, kan styret pålegge ham eller henne å overdra aksjen til en person eller selskap som styret godkjenner. Aksjeeier er ansvarlig for sine forpliktelser etter leiekontrakten inntil aksjen er solgt eller innløst. Oppnås ikke enighet om overdragelsessummen innen den samme frist som er fastsatt for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, avgjøres dette ved skjønn. Dersom partene ikke blir enige om valg av skjønnsmann, velger partene hver sin skjønnsmann som igjen velger en tredje skjønnsmann. Utgifter til skjønnsfastsettelse deles av partene.

3. Leiesum og leiebetaling mv.

Leiesummen er NOK 1.384,- + MVA pr. plass pr. måned. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal, med terminer 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Første leiebetaling skal foretas innen 5 dager/uker før leieforholdets begynnelse og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til nærmeste kvartal. Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra Leieren side. Leieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleieren ta lokalene i bruk før første leiebetaling er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Betalingen av leie skal skje til Utleiers bankkonto nr.: 2220.21.86150 inntil det eventuelt gis skriftlig meddelelse fra Utleieren om betaling til annen konto. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleierens konto.

Ved forsinket betaling av leie eller andre beløp Leieren plikter å betale, svares det rente to prosentpoeng over lovbestemt forsinkelsesrente. Utleieren har rett til å kreve gebyr på NOK 250 ved purring.

I tillegg kommer merverdiavgift.

4. Regulering av leien

Leien kan reguleres en gang i året, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks hvis Utleieren krever det.

Første endring skal skje med virkning for leien fra og med 01.01.11

Leiereguleringen skal tilsvare endringen i indeksen fra 11. måned i det enkelte år til 11. måned i det påfølgende år. Utgangspunktet er indeksen for 15.11.09. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra Utleieren. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Leier er kjent med og samtykker i at leietakernes samlede inntekter skal dekke utleiers pantelån knyttet til ervervelse av Arupsgate 18, gnr 114 bnr 1509. Partene er enige om at leien skal dekke minst faktiske pantelånskostnadsrente med tillegg av 4% p.a. Alternativt kan Utleier derfor med virkning fra 1. januar neste år, kreve leie lik det selskapets revisor finner nødvendig for at utleier dekker sine forpliktelser overfor långiver og leietakere. Dekningsansvaret tilsvarer 1/44 av de totale kostnader.

Har eiendomsskatt, offentlige avgifter eller festeavgift som påhviler eiendommen steget mer enn konsumprisindeksen, kan Utleieren kreve en tilleggsleie tilsvarende slik ytterligere stigning (samme andel som av fellesutgifter). Det samme gjelder hvis utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og eller avgifter. Tilleggsleien skal beregnes fra samme tidspunkt som førstkommende indeksregulering etter at Utleierens krav om tilleggsleie ble fremsatt.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette avtalepunkt 4, skal leien forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Leien skal fra dette tidspunkt settes lik den leie som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige leie etter nye regler.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Fellesutgifter

Fellesutgifter er inklusiv i leien.

6. Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for rettidig betaling av leie, fellesutgifter og ethvert annet krav Utleieren måtte få mot Leieren i tilknytning til leieforholdet, skal Leieren senest en uke før innflytting gi utleieren panterett i leierens aksje(r) hos Utleier.

7. Leierens bruk av lokalene

Lokalene kan kun benyttes til parkering av personbil. Utvendig vask og renhold skal ikke skje i lokalene.

Leietaker plikter til enhver tid å holde parkeringsplassen fri for søppel o.l.

Leieren har ikke adgang til å benytte parkeringsplassen eller tilhørende områder som lager, opplagsplass e.l.

8. Ordensregler

Leieren plikter å følge de ordensregler samt instrukser for tekniske anlegg som Utleieren til enhver tid fastsetter for eiendommen

11. Lokalenes stand ved overleveringen

Lokalene med tilbehør skal overtas i den stand de var ved inngåelsen av leiekontrakten/ved leierens besiktigelse.

Lokalene skal ved overtagelsen være ryddet. Leieren kan ikke kreve erstatning på grunn av mangler eller forsinket overlevering, med mindre forsinkelsen skyldes grov uaktsomhet fra Utleierens side.

Eventuell klage over lokalenes stand ved overtagelsen må fremsettes innen 7 dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne bestemmelse anses lokalene godtatt.

12. Utleierens vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleieren plikter å vedlikeholde eiendommen utvendig og innvendig, herunder å vedlikeholde felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen.

Utleieren er berettiget til å foreta de arbeider han måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor de leide lokaler. Leieren plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom lokalene uten hinder av leierens innredning etc. Utleieren skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leieren. Leieren plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Vedlikeholdet utlignes leietakerne som felleskostnader.

Utleier har ikke noe ansvar for tyveri, innbrudd eller annen skade som kan påføres bilen.

Utleier er ikke ansvarlig for skade som kjøretøy forårsaker under opphold på eiendommen.

13. Leierens vedlikeholdsplikt m.m.

Leieren plikter straks å varsle Utleier om enhver skade

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for Utleieren som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er Leieren ikke ansvarlig for skaden, kan Leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Leierens skal tilbakelevere utdelte nøkler og åpnere. Leierens forpliktelser etter denne avtalen bortfaller ikke før slik tilbakelevering er gjennomført.

Senest to uker før leieforholdets opphør skal Utleieren og Leieren avholde en felles befaring

Senest siste dag av leieforholdet skal Leieren fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller Utleieren hvis de ikke hentes innen 14 dager etter leieforholdets opphør. Etterlater Leier søppel og andre gjenstander Utleier ikke ønsker å overta kan Utleier kaste eller fjerne disse for Leiers regning.

15. Fremleie

Fremleie, hel eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleieren.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleierens godkjennelse vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på leiekontrakten.

Om merverdiavgiftsmessige forhold og fremleie, se Avtalens pkt. 22.

16. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke pantsettes og overdragelse av leieretten kan ikke gjøres uten ved et salg av tilhørende aksje(r) jf aksjonæravtalen.

17. Forsikring

Utleieren plikter til enhver tid å sørge for at vanlig forsikring. Utleieren har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer Utleieren har som eiendomseier.

18. Tinglysing

Leieren har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

19. Force majeure

Streik, lockout, blokade, brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse i tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, eller andre forhold som Utleieren ikke rår over, fritar Utleieren fra å oppfylle sine forpliktelser etter denne kontrakt i den utstrekning de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike omstendigheter eventuell plikt til å betale erstatning.

20. Merverdiavgift

Utleie av parkeringsareal er merverdiavgiftspliktig.

21. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i Husleieloven, går avtalen foran.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleieren og ett til Leieren.

Drammen den …./…. 201

Utleier
Arupsgate 18 Parkering AS

Leier

AKSJONÆRAVTALE FOR
ARUPSGT 18 PARKERING AS ORG NR 993369241

1. INNLEDNING

Vedtektene bestemmer at selskapets virksomhet er:

"…å utvikle, bygge, drive og leie ut parkeringsplass og anlegg med dertil tilhørende virksomhet"

Selskapet er eier av næringsseksjonen gnr. 114 bnr. 1509 i Drammen kommune. Seksjonen består av 44 parkeringsplasser. Eierskap av 1 aksje i selskapet gir rett og plikt til leie 1 av parkeringsplassene selskapet eier..

Mellom selskapet og aksjonær skal det opprettes leiekontrakt. Styret fastsetter hvilken parkeringsplass som skal knyttes til hver aksje. Styret fastsetter innholdet i leiekontraktene, disse kan senere kun forandres av generalforsamlingen. Vedtar generalforsamlingen en slik forandring, er den bindende for aksjonærene som leietakere.

Selskapet finansieres ved aksjekapital og pantelån fra bank. Finansieringen og selskapets drift samt utgifter for øvrig skal dekkes av utleie av parkeringsplassene. Ved etablering av selskapet påhviler det en gjeld tilsvarende cirka kroner 150.000,- per aksje/parkeringsplass.

2. OVERDRAGELSE AV AKSJER OG AKSJERS OMSETTELIGHET

Senest når det er inngått avtale om avhendelse aksje i selskapet, skal avhender sende styre melding om avhendelsen. I meldingen skal også avtalt vederlag og betalingsvilkår opplyses. Når selskapet mottatt meldingen, skal det straks varsle de øvrige aksjeeierne. En hver aksjeeier er selv ansvarlig for at styret besitter deres gjeldende kontaktinformasjon.
Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra selskapet. Det hører under styret å avgjøre om samtykke skal gis. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller nærstående etter aksjeloven § 1-5, forutsatt at gjeldende vilkår for selskapsdeltakelse er oppfylt.
Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter at melding om ervervet kom inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.
Hvis styret nekter å gi samtykke, gjelder reglene i aksjeloven § 4-17.

3. MISLIGHOLD

Selskapet kan si opp leieavtalen dersom leieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av sine forpliktelser etter leieavtalen samt selskapets vedtekter og bestemmelser. Selskapet kan da selge aksjen for leietakers (aksjonærens) regning og holde tilbake kjøpesummen til dekning av de krav som har oppstått ved misligholdet. Aksjeeier er ansvarlig for sine forpliktelser etter leiekontrakten inntil aksjen er solgt eller innløst. For tilfellet nevnte i dette avsnitt disponerer likevel ikke aksjonæren sin(e) parkeringsplass(er) så lenge misligholdet vedvarer.

4. TAUSHETSPLIKT

Partene og deres representanter har taushetsplikt om alle forhold som gjelder selskapet og dets virksomhet, med unntak av forhold som er offentlig kjent eller tilgjengelig, eller som åpenbart ikke er av konfidensiell natur. Taushetsplikten gjelder også etter at aksjene er overført til ny eier.

"Nærstående" og "personlig nærstående" følger aksjelovens definisjon (aksjeloven § 1-5).

Drammen , 20

Selskapet: Aksjonær:

_____ _____
ARUPSGT 18 PARKERING AS

ORDENSREGLEMENT/DRIFTSINSTRUKS FOR PARKERINGSANLEGGET I ARUPSGATE 18 PARKERING AS

1.
Oppbevaring av utstyr, gjenstander, avfall etc er ikke tillatt i parkeringsanlegget, med unntak av at det kan henges dekk på vegg ved p-plassen. Dette må dog ikke medfør at bilen stikker utover markeringen av p-plassen. Det er trangt og alle trenger plassen i midtsonen for å komme ut og inn på plassen. Dette reduserer faren for skader på parkerte biler.

2.
Anlegget skal ikke brukes til avising av bilen og snøsmelting. Sørg for at snø er banket av hjulkapsler etc. og at tak og panser ikke er fullt av snø før innkjøring. Dette bidrar til reduserte driftskostnader og bedre inneklima i anlegget. Mindre fuktighet og søl. Vask og rep. Av bil er forbudt.

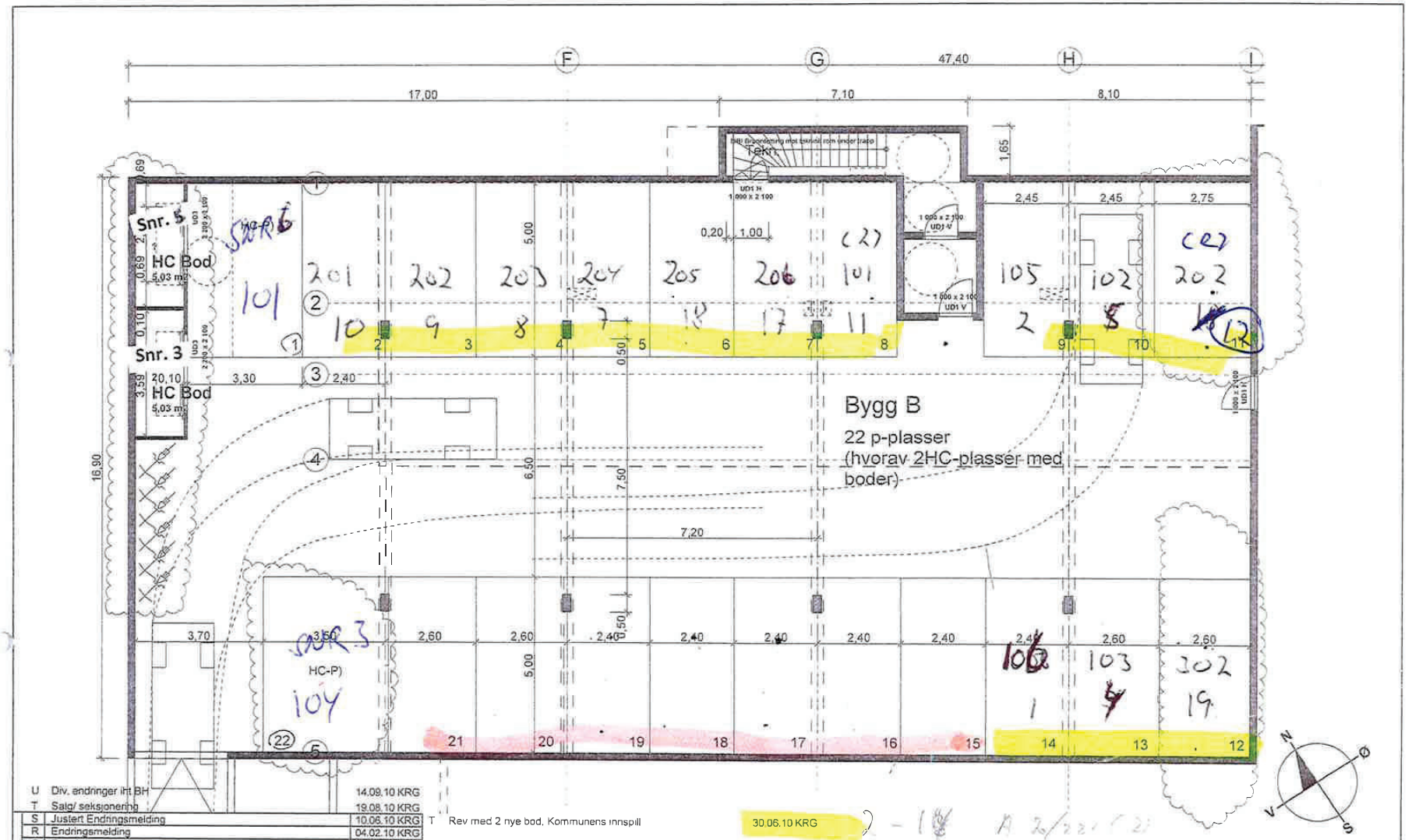
3.
Det er ikke tillatt med åpen ild eller brennbare væsker i anlegget bruk av el. Strøm skal ikke forekomme med unntak av lading av elbiler som må tillatelse av styret og som må dekke andel av strømutgifter.

4.
Det fortas en generell rengjøring av anlegget høst og vår.

5.
Feil ved portåpner kan skyldes dårlig batteri som må skiftes jevnlig. Ekstra portåpner kan kjøpes for kr. 1.000,- inkl mva. hos forretningsfører. Ekstra nøkler slipes opp av den enkelt ved behov.

6.
Rømning foregår gjennom kjøreporter eller opp gjennom sameiet Arupsgt. 18-22. Det er satt opp brannslukkere i begge etasjer. Disse dørene må ikke sperres i åpen eller lukket posisjon.

7.
Vaktmester for anlegget er Høvik Eiendomsforvaltning AS v/ Morten Gilhus tlf. 951 956 01 (e-post morten@hovik-eiendom.no) og Egil Ruth tlf. 951 956 03. Kontakt disse ved tekniske problemer eller feil.



U	Div. endringer iht BH	14.09.10 KRG					
T	Salg/ seksjonering	19.08.10 KRG					
S	Justert Endringsmelding	10.06.10 KRG	T	Rev med 2 nye bod. Kommunens innspill	30.06.10 KRG		
R	Endringsmelding	04.02.10 KRG					
Q	Som bygget	02.09.09 KRG					
P	Just. dekke høyder, nedforinger iht. VVS/ RIB	14.08.09 KRG					
O	Div. just. iht BH ønske	04.06.09 KRG					
N	Div. korr.	26.02.09 KRG					
M	IG bolig på bakken	23.02.09 KRG	F	Rev. fasader/kjeller iht. møte med byggherre, 24.01.08	29.01.08 KRG		
L	Igangsettingssøknad/ besluttet layout - fasader	18.11.08 KRG	E	Rammesøknad	11.12.07 KRG		
K	Revidert rammesøknad	11.07.08 KRG	D	Rev. foreløpig målsetting basert på rammesøknad	22.10.07 KRG		
J	Revisjon iht. møte med kommunen	12.06.08 KRG	C	Rev. søknad. næringsbygg og avkjøring, ramper, parkering.	22.10.07 KRG		
I	Revidert næringsbygg	20.05.08 KRG	B	Rammesøknad	12.06.07 KRG		
H	Søyler RIB inntegnet	22.04.08 KRG	A	Nabovarsel	21.05.07 KRG		
G	Rev. iht. BH	30.04.08 KRG	-	Revisjon	Dato/ sign		

Arupsgt. 18-22 m.fl
G.nr. 114 B.nr. 213, 59, 60, 62, 64

Bygg B-1, Plan 1U

Rammesøknad / Drammen Kommune

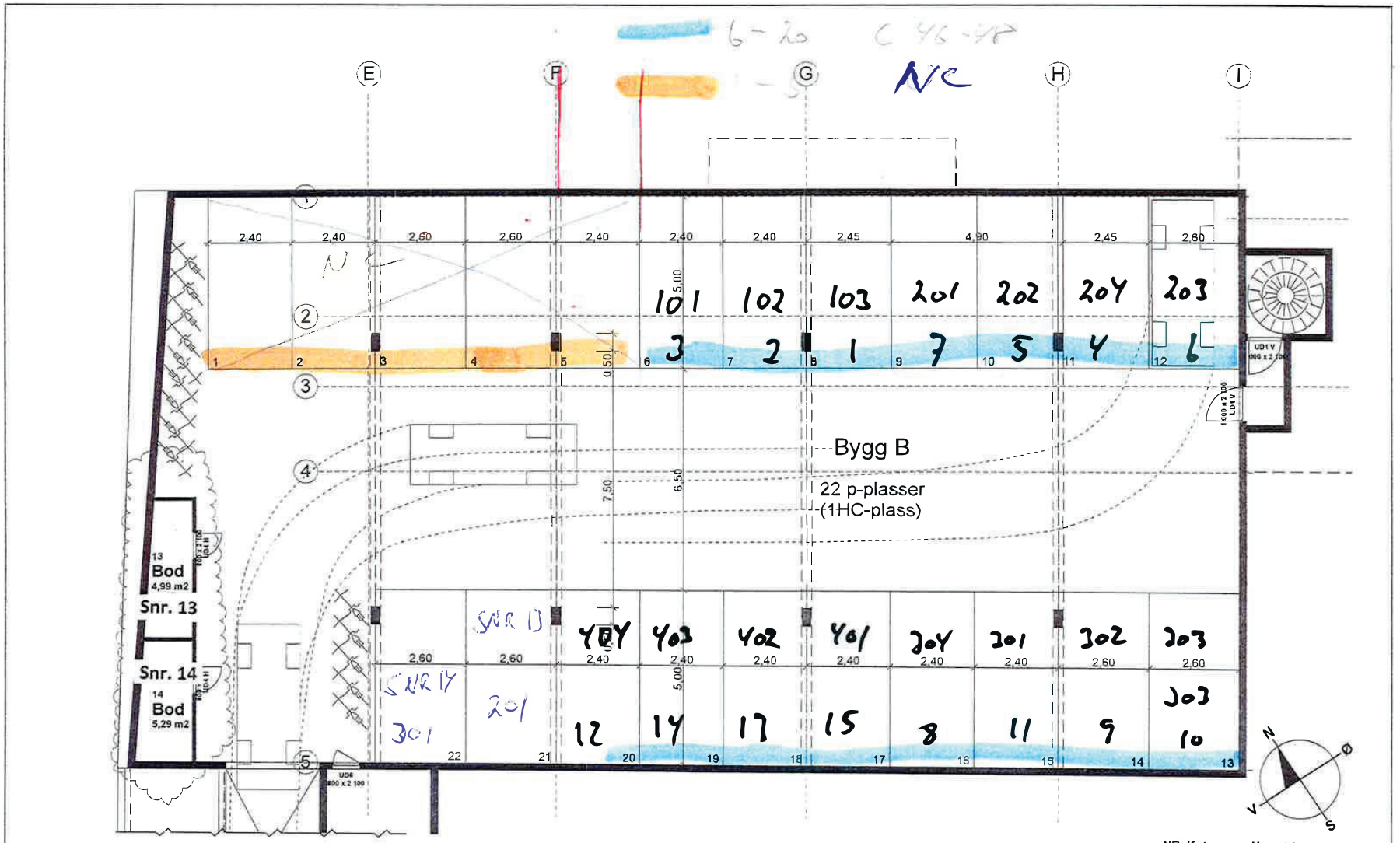
Prosjekt nr. 214 | Tegn. nr. A11.2.2 NY | Revisjon

Mål 1:100 (A3)

Tegn./ Kont. 11.12.06 KRG | Sist lagret av Martin

NB: Koter og mål er cirka. Alle mål kontrolleres på stedet. Søyler, veggtyper/konstruksjon MÅ SJEKKES.

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901



NB: Koter og mål er cirka. Alle mål kontrolleres på stedet. Søyler, veggtyper/konstruksjon MÅ SJEKKES.

N	Bod 13 flyttet	08.02.11 KRG						
M	Boder tilpasset	06.01.11 KRG	F	Rev. fasader/kjeller iht. møte med byggherre, 24.01.08	29.01.08 KRG	Arupsgt. 18-22 m.fl G.nr. 114 B.nr. 213, 59, 60, 62, 64	Prosjekt nr. 214	Tegn. nr. A11.2,2U
L	Som bygget	21.10.10 KRG	E	Rammesøknad	11.12.07 KRG			
K	Korr. layout	07.06.10 KRG	D	Rev. foreløpig målsetting basert på rammesøknad	22.10.07 KRG			
J	IG bolig på bakken	23.02.09 KRG	C	Rev. søknad. næringsbygg og avkjøring, ramper, parkering.	22.10.07 KRG	Parkeringhus 2U, bygg B	Mål 1:100 (A3)	Revisjon:
I	Iht. vilkår for IG.	27.10.08 KRG	B	Rammesøknad	12.06.07 KRG			
H	Søyler RIB inntegnet	22.04.08 KRG	A	Nabovarsel	21.05.07 KRG	Rammesøknad / Drammen Kommune	Tegn / Kont. 08.03.04 KRG	Sist tegnet av: Yasir
G	Rev. iht. BH	30.04.08 KRG	-	Revisjon	Dato/ sign:			

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901

VEDTEKTER

FOR

ARUPSGATE 18 PARKERING

1. SELSKAPETS FORETAKSNAVN

Selskapets foretaksnavn er Arupsgate 18 Parkering AS. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. FORRETNINGSKONTOR

Selskapet forretningskontor er i Drammen kommune.

3. SELSKAPETS VIRKSOMHET

Selskapets virksomhet er å utvikle, bygge, drive og leie ut parkeringsplass og anlegg med dertil tilhørende virksomhet.

4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr 3.740 000,00, fordelt på 44 aksjer pålydende kr 85 000,00.

5. STYRET

Selskapets styre skal ha fra 1 til 3 styremedlemmer. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem.

6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes senest fjorten dager før møtet skal holdes.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis ordrett i innkallingen. Aksjeeierne kan la seg representere på generalforsamlingen ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:
- Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

7. TILTREDELSE AV AKSJONÆRAVTALEN

Det er en forutsetning for erverv aksjer i selskapet at vedkommende tiltrer gjeldende aksjonæravtale. Ved overdragelse av aksje(r) skal overdrageren og selskapets styre

påse at erververen tiltrer aksjonæravtalen skriftlig før overdragelsen gjennomføres ved innføring i aksjeeierboken. Enhver overdragelse i strid med dette punkt er å anse som ugyldig.

8. FORBUD MOT OVERFØRING OG PANTSETTELSE

Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra selskapet. Aksjonærene kan ikke pantsette eller på annen måte behefte aksjer i selskapet. Overføring ved arv krever ikke samtykke, forutsatt at vedkommende arvinger skriftlig aksepterer gjeldende aksjonæravtale.

Drammen, ,2009

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
09/5441/66/ANNAST
Arkivkode
GBNR 114/228
Deres referanse

Dato
19.08.2013

Sivilarkitekt Arne Finn Solli As
Erik Børresens alle 9

3015 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 114/228, CAPPELENS GATE 46 OG 48, OMBYGGING, REHABILITERING OG NYBYGG, LEILIGHETER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.03.13. Siste betingelse i tillatelsen bekreftet oppfylt 09.08.13.

Tiltakshaver:	ARBO Entreprenør AS
Ansvarlig utførende:	Arbo Entreprenør AS, Norsk Teknisk Installasjon AS, Kone AS, Stener Sørensen AS
Ansvarlig kontrollerende:	Arbo Entreprenør AS, Norsk Teknisk Installasjon AS, Kone AS, Stener Sørensen AS

Gjennomført tiltak: Leilighetsbygg med 15 leiligheter. Ombygging/rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, kombinert med oppføring av tilhørende nybygg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1085,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr siden siste utfakturering er kr 6510,-.

Vennlig hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Kopi sendt: Vann og avløp (ole.anders.bakke@drmk.no)

Byplan
avd. byggesak

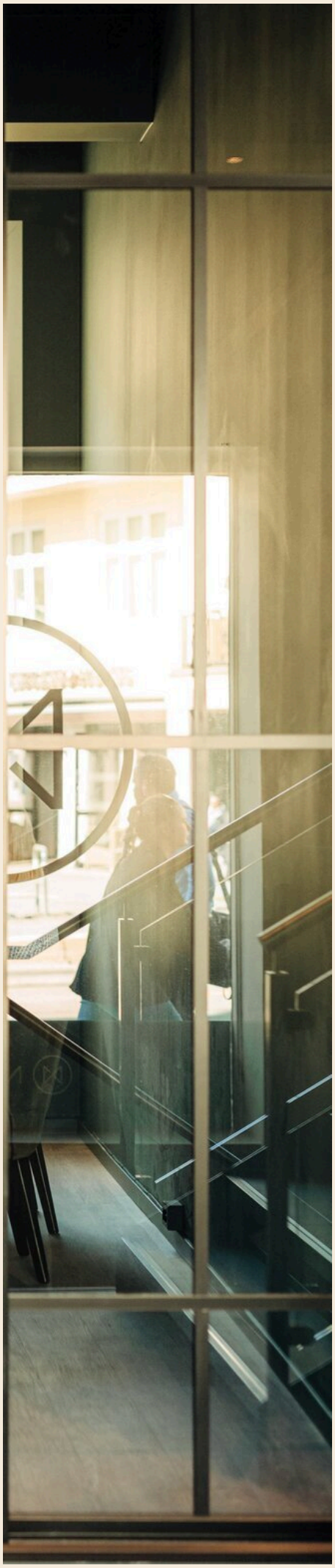
Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Cappelens gate 48 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 228, snr 5 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252