Tord Pedersens Gate 89 B, 3014 DRAMMEN

Stor endeleil. m/fin utsikt i 2. etg. Stor og sydvendt balkong. Klargjort for oppussing. Heis. Gangavstand til buss.

eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542
E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Stor endeleil. m/fin utsikt i 2. etg. Stor og sydvendt balkong. Klargjort for oppussing. Heis.

- Endeleilighet med lys fra flere sider.
- Fin utsikt.
- Heis.
- God planløsning.
- Klargjort for oppussing.
- Bad/rør skal rehabiliteres i regi av sameiet.

NB: Presentasjon består av utsiktsfoto fra 2025, samt innvendig foto fra 2023 som er redigert som illistrasjonsfoto.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 890 000,-
Omkostn.:	Kr 123 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 013 600,-
Felleskostn.:	Kr 7 211,-
Selger:	Ann-Elisabeth Gjertsen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total	126/130 kvm
Tomtstr.:	3003 m²
Soverom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 113, bnr. 878
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1110250052

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 6
Nabolagsprofil 35
Egenerklæring 51
Energiattest 208
Budskjema 221

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 126 m² Entré/hall, soverom, wc, kjøkken, spisestue, stue, bod, bad
BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
18 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at

rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Det er, i tillegg til egen bod, avsatt låsbart gitterskap i felles rom i oppgangen. Dette er ikke medtatt i arealbergningen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3003 m²

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet.

Beliggenhet
Leiligheten ligger attraktivt til på Strøtvet med fantastisk panoramautsikt utover byen og fjorden.

Nærmeste dagligvare er Joker Toppenhaug som ligger ca. 13 minutter i gangavstand fra boligen. Joker har også hjemkjøring av varer.

Kjøpesenteret CC Drammen med butikker, spisesteder, vinmonopol og apotek ligger ca. 2 km unna.

Bak bygget går det en sti, slik at det er svært kort vei til marka/friluftsområder. Opplev

Bragernesåsen med glimrende helårs turterreng, Åspaviljongen, Spiralen, samt bademulighetene i trivelige tjern/dammer, bla Klopptjern med friluftsbad. På vinterstid kan man gå på ski gjennom den vakre og naturskjønne Drammensmarka.

Vurderer du å flytte til Drammen?
Mange som bor i Drammen pendler til Oslo og Kongsberg. Mange påpeker at Drammen de senere årene har hatt en rivende utvikling, selv om vi som har vokst opp her synes det alltid har vært fint å bo i byen vår Drammen. Spisestedene har fått seg et løft og det er mange aktiviteter å ta seg til. Test f.eks. Condelica som er konditori, café og restaurant. Vi har alpinløyper, trampolinepark, elvecruise, kino og Spiralen for å nevne noe. Om sommeren arrangeres det vanligvis St.Hansferiring på Holmenokken i Drammenselva, samt Elvefestival med en rekke artister og aktiviteter. Union Scene og Drammens teater byr på opplevelser gjennom hele året. Det er også et fint studentliv i Drammen med Universitetet i Sørøst Norge, Campus Drammen i spissen. Rekord Bar er populært for den som er glad i god drikke, hamburger, Shuffleboard, Flipperspill og gode venner. O'Learys Drammen tilbyr i tillegg på bowling. Friluftsmulighetene er mange og vi har sandstrender i sentrum hvor det er fint å bade. Rivaliseringen i fotball mellom Strømsgodset og Mjøndalen IF skaper engasjement som får utløp i Ælv Classico.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets
Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon
Tord Pedersens gate 83 bussholdeplass ligger rett nedenfor boligen og Strøtvet snu-/bussholdeplass ligger rett bortenfor boligen, her går linje 14.

Brakerøya togstasjon ligger i 3,4 km avstand, her går L1 og L13. Det er også kort vei til Drammen og Gulskogen stasjon for tog. Reisetid med toget fra Drammen stasjon:
- Asker, 13 min.
- Lysaker, 25 min.
- Skøyen, 28 min.
- Nationaltheatret, 32 min.
- Oslo S, 36 min.
- Oslo Lufthavn Gardermoen, 62 min.

- Mjøndalen, 8 min.
- Kongsberg, 45 min.
- Tønsberg, 36 min.
- Torp, 57 min.

Med bil tar det 59 min. til Sandefjord Lufthavn Torp og 69 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Se mer på Brakars og Flytogets hjemmeside, samt på Google Maps.
Minutter er oppgitt i cirkatall i annonse og salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
OM BYGGEMETODEN:
Hovedkonstruksjoner i betong. Yttervegger med fasade av teglstein. Stedvis detaljer med trepanel. Det er tilgang til heis og innvendige trapper.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Denne leiligheten er under rehabilitering og mangler vesentlige rom som bad og kjøkken. Overflater trenger oppgradering/oppbygning.
Det mangler gulv i flere rom.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på
med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på
innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som
følge av dette.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Overflater er klargjort for gjenoppbygging/ oppussing. Det er i hovedsak gipsplater med tapet, samt malte betongvegger. Gulv og himling i betong.

ANDRE MERKNADER:
Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt. Det er ikke fungerende bad eller kjøkken per dags dato. Det er stort potensiale i leiligheten, med god størrelse på rom og fin planløsning. Hjemmelshaver har fått tilbud på total oppussing av leiligheten.

OBS! Det er enklte synlige kabler med berøringsfare i leiligheten. MÅ utbedres for å forhindre personskade med alvorlig konsekvens.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når kjøpte du boligen? 2023

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
Beskrivelse: Fjernet overflater før videre oppussing.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse: 2024

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Nei. Beskrivelse: Sameiet skal skifte membran/rør.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Smart Byggservice Viken AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
Nei. Beskrivelse: Ikke i vår eietid.

Tilleggskommentar: Siden boligen ble overtatt er den pusset opp av Smart Byggservice Viken AS. Jeg har bodd i boligen i 1 mnd og har begrenset kunnskap om den.

Innhold
Entré/hall, soverom, wc, kjøkken, spisestue, stue, bod, bad.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling
Malte overflater på betong og gipsplater.
Eldre innredning med utslagsvask
Opplegg for vaskemaskin
Naturlig avtrekk med ventil på vegg
Merknader: Overflater og inventar har behov for oppgradering/modernisering.
TG 2:
Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar

Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Slipt betonggulv uten tettesjikt.
Merknader: Ved en evt. oppussing av rommet bør man sørge for tilstrekkelig fall på gulv mot sluket. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.
TG 2:
Settes som et helhetsinntrykk på rommet

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Vinduer og terrassedører med karmer i tre fra byggeår- (stemplet 1973)
Inngangsdør fra byggeår med brannklassifisering.
Merknader: -Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
-Man må forvente justering og vedlikehold av vinduer laget av tre.
-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
TG 2:
Settes grunnet alder og slitasje

5. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Balkong mot SØR/VEST av leiligheten. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner.
Flislagt gulv med avrenning til sluk i gulv. Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
Åpninger i rekkverk er målt til 13 cm. Dette er avvik ihht dagens krav.
*Bestemmelser angående rekkverkshøyder og åpninger er gitt for å forhindre at barn

skal sette seg fast eller skade seg på annen måte.
Merknader: Det er stedvis mindre skader i utvendig listverk over sokkelflis på terrassen. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.
*Sokkelflis er lagt utenpå trekledningen og forhindrer evt lufting bak kledning. Dette gir økt risiko for fukt og råteskader. Ansvarsforhold vedrørende vedlikeholdt/utbedring av utvendige fasader er ikke avklart. Man kan/bør kontakte styret for ytterligere opplysninger.
TG 2:
Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser.
Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves utført.)

6. VVS
TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i støpejern.
*Synlig stakeluke påvist via inpeksjonsluke. i entrè
Merknader:
-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.
-Hovedstoppekran ble ikke verifisert i leiligheten.
-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer.
-Rust i sluk på vaskerom/bad. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.
-Ingen røropplegg på bad grunnet oppussing/riving.
Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av
VVS med autorisert personell.
TG 2:
Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning.
*Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i 2025
ref. hjemmelshaver.

TG 2 6.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Mekanisk avtrekksvifte på badet.
Naturlig avtrekk på WC.
(Det foreligger en ferdigattest på endring/omlegging av ventilasjonsanlegg fra 2005.:
Gjennomført tiltak: omlegging av ventilasjonsanlegg, gjenvinning av energi fra avtrekksluft, installasjon av VP inn på varmeanlegget. se evt. vedlegg i salgsoppgaven)
Merknader: -Boligen virker greit ventilert på befaringsdagen og tilfredsstiller datidens krav til ventilering ved
oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.(Dagens krav betinger balansert
ventilasjon med varmegjenvinner)
*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.
TG 2:
Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar
Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
Settes som et helhetsinntrykk på rommet
4.1 Vinduer og ytterdører
Settes grunnet alder og slitasje
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser.
Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves
utført.)
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning.
*Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i
2025 ref. hjemmelshaver.
6.3 Ventilasjon
Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Forhold som har fått TG3:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.
Rommet er utført uten noen form for membran/tettesjikt. (datidens krav ved oppføringstidspunktet avviker stort fra
dagens strenge krav til vanntetthet)
Merknader: Ingen forhøyede fuktverdier er funnet ved fuktsøk på tilfeldige plasser.
TG 3:
Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)
Eldre sluk med synlig rust.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)
Eldre sluk med synlig rust.
*Kostnadsestimat avhenger av materialvalg. (Her er det kun medtatt et eksempel med belegg på gulv med våtromsmaling på vegger)
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

NB: Flere deler av boligen har ikke fått tilstandsgrad siden mye er revet og mer eller mindre klargjort for oppussing.

Annet:
- Boligen ble vasket i tilknytning foto og vaskes ikke utover dette før overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes.
- Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det er gjesteparkering. Utover dette er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Vedtektene:
2.3 Særlige bestemmelser for parkeringsplasser
2.3.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret
anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til
fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelle fakturerings- og håndteringskostnader i forbindelse med ladepunktet betales av seksjonseier som benytter ladepunktet.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet.

2.3.2 Salg av parkeringsplasser
Parkeringsplassene i sameiet som hører til seksjonene er seksjonert som tilleggsdeler. Salg av parkeringsplasser kan bare skje mellom seksjonseiere i sameiet, og seksjonseierne det gjelder må i så fall selv sørge for å samtidig foreta en reseksjonering slik at de faktiske forhold etter salg stemmer med opplysninger i grunnboka.

Det skal ikke være knyttet mer enn to tilleggsdeler parkering til en seksjon.

Salg av parkeringsplasser mellom seksjonseierne skal også meldes til styret.

2.3.3 Utleie av parkeringsplasser
En seksjonseier som ønsker å leie ut parkeringsplass, må først tilby denne for utleie til de øvrige seksjonseiere i sameiet. Dersom ingen seksjonseiere ønsker å leie parkeringsplassen, kan den leies ut til andre.

Dersom sameiet har parkeringsplasser på fellesareal, kan beboere leie disse etter nærmere avtale med styret.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming
Radiatorovner på vegg (varmer fra felles kilde)

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 890 000

Formuesverdi primær
Kr 1 100 000

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 400 000

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
110/5372

Felleskostnader inkluderer
Fordeling:
Felleskostnad alle, kr. 1 107,-.
Grunnkostnad, kr. 3 426,-.
Kostnader lik fordeling, kr. 2 678,-.

Sameiet jobber med valg av entreprenør og finansieringsløsning for rehabilitering av rør og bad. Felleskostnadene/-gjeld må påregnes å øke som følge av dette.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7 211

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
26.02.2025

Andel fellesformue
Kr 103 695

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Organisasjonsnummer
871 307 652

Om sameiet
Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 871 307 652. Sameiet består av 68 boligseksjoner.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Saker som er under arbeid:
- Energibesparende tiltak med forbedringer av oppvarming og valg av prosjekter
- Oppgraderinger i fellesfyringsanlegg og valg av løsninger
- Miljøsaneringsrapport og VA prosjekt med forskjellige alternativer
- Oppussing av ganger og branndør til leilighetene

Vedlikehold som er gjennomført siste fem årene:
2023: Energi- og miljøanalyse av sameiet og fellesfyringsanlegget
2022: Reseksjonering av parkeringsplasser og boder i leilighetsetasjene, nye vedtekter, grøft og OV-tiltak
2021: Nye hovedtavler, belysning og stigere til leilighetene, brannvarsling og elbillading
2020: Vannbehandlingssystemer for gjenvinnings- og varmekurs
2019: Teknisk rådgivning VA-prosjekt
Se også vedlikeholdsplan for sameiet.

Rehabilitering av bad og rør:
Beboermøte ble avholdt 12. desember 2024. Se infoskriv inntatt i vedlegg.
Sameiet jobber med valg av entreprenør. Det tas sikte på at arbeidene starter opp i 2025/2026.

Hvis bad kan bevares vil det som regel ikke rehabiliteres og beboer får kompensasjon.
Det forutsetter bl.a:
- Ingen gamle deler skjult eller synlig.
- Ingen gamle koblinger eller vannrør i sjakt.
- Rør i rør installasjon. Åpent inne på bad kan være ok.
- Nye sluk og avløpsrør fra sluk, vask, etc til sjakt. Inkl. sluk fra kjøkken.

- At det er mulig å kommer forbi bad med nye rør uten inngrep på bad.
- Dokumentasjon på at arbeid er fagmessig utført.
- Mm.

Lokal utbedring sluk og avløp til sjakt kan vurderes. Avgjøres i samarbeid med entreprenør.

Forretningsførerinfo: "Styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Dette innebærer også full rehabilitering av alle bad. Det er ikke besluttet hvilken finansieringsmodell man går for, men trolig vil det blir behov for å ta opp lån. Kostnadsoverslag på prosjektet foreligger foreløpig ikke".

Årsmøte for 2024 ble avholdt 14. mai 2024.
Vedtak:
- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 931 161,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.
- Styrehonorar fastsatt.
- Tillitsvalgte valgt.
- Innkomne forslag

5.1 Ekstraordinær innbetaling
Styret jobber hele tiden med planlegging av nødvendig vedlikehold i årene som kommer, og i forbindelse med det gjøres det hele tiden en vurdering av sameiets økonomiske situasjon.
Vi har over en lang periode jobbet med rørrehabiliteringsprosjekt, samt arbeid med energibesparende tiltak og spesielt oppvarming, og vi vet at det i den forbindelse vil bli behov for å ta opp et større lån. Dessverre er det er ikke bare de felles rørene som må rehabiliteres, nå bør alle branndører inn til leiligheten skiftes ut, og i tillegg er det behov for vedlikehold av gangene /fellesarealene. Styret jobber med innhenting av priser, og ser at sameiets økonomi ikke strekker til slik det er i dag. Etter en vurdering har styret kommet frem til at sameiet trenger i frisk kapital fra seksjonseierne. Derfor er det besluttet at utskifting av branndører og vedlikehold av fellesarealene, skal finansieres delvis ved bruk av oppsparte midler, og delvis ved ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Innbetaling
Vedtektenes bestemmelser om fordeling av felleskostnader sier følgende i punkt 4.2 «Fordelingsnøkkel nr 3.
Utgifter til heiser, strøm i vaskeriene, utelys og lys i vestibyler, trappeoppganger, boder i underetasje og 1. og 2. etasje, fellesrom førøvrig, kollekitiv grunnpakke TV, bredbånd, lønn til vaktmester, renhold, snørydding beplantning, revisjon, administrasjon og forretningsførsel, vedlikehold av felles utstyr og maskiner…..fordeles likt på alle leilighetstyper.»

Med bakgrunn i bestemmelsen har styret besluttet at det skal kreves inn kr 20.000,- fra

hver av seksjonseierne, som skal dekke skifte av branndør og noe av vedlikeholdet i fellesarealene. Til sammen vil innbetalingen utgjøre kr 1.360.000,- De øvrige kostnadene i dette prosjektet, dekkes av oppsparte midler. Den ekstraordinære innbetalingen vil forfalle til betaling 31.12.24 og styret vil komme tilbake med betalingsinformasjon.

Vedtak: Styrets redegjørelse om ekstraordinær innbetaling til dekning av vedlikehold av fellesarealer og utskifting av branndører, er tatt til orientering. Styret noterer seg at det kommer reaksjoner og innspill knyttet til behovet for ekstraordinær innkreving. Mer informasjon kommer.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr alltid føres i bånd.
Husdyr skal ikke luftes på friarealene.

Forretningsfører

Forretningsfører
Nedre Buskerud Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 113, bruksnummer 878, seksjonsnummer 5 i Drammen kommune.

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

3301/113/878/5:
06.03.1973 - Dokumentnr: 1629 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Tord Pedersengt. 89 og 95
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1973 - Dokumentnr: 2359 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1974 - Dokumentnr: 4136 - Erklæring/avtale
ang. TV og/eller radiosignal fra utlandet, samt borehull for

vann på d.e. som eieren av Strøtvetbygg AS forbeholder seg
enerett til å utnytte
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1974 - Dokumentnr: 990023 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/5372

03.02.2023 - Dokumentnr: 124905 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/5372
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 25.04.1975.
Det er utstedt ferdigattest på ventilasjonsanlegg, datert 02.03.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.04.1975.

Vei, vann og avløp
Vann: Kommunal.
Avløp: Kommunal.
Adkomst: Privat stikkvei fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)
- Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Plan (vedtaksdato) Areal
- Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.
- 3301 060224-4 ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVET. (4.10.1967) Boliger
- 3301 060265-2 Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008) Friluftsområde (på land)

RELATERTE PLANER
060213-2 REGULERING AV GANGVEI MELLOM BERGSTIEN SIKSAKKEN. (23.10.1952)
060219-7 REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVEDT SAMT REG. AV STRØTVEDT SKOG TIL FRIAREAL. (8.5.1962)
060220-4 ENDRET REGULERING AV HANS HANSENS VEI 31, SYD FOR SANATORIEVEIEN. (14.1.1963)
060221-1 REGULERING AV EIENDOMMENE BERGSTIEN 7, 9, 13, 15, 17, 17A, 19 OG 19A. (23.9.1963)
060221-7 REGULERING AV UNDERLIA TIL BOLIGOMRÅDE. (18.8.1964)
060224-4 ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVET. (4.10.1967)
060233-2 REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET KONGGATA - SPIRALEN. (12.3.1975)
060233-9 REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET UNDERLIA NEDRE DEL, REGULERINGSENDRING. (17.4.1975)4
060240-1 REGULERINGSENDRING FOR DEL AV OMRÅDET STRØTVET, OFF. FRIOMRÅDE OG PARKERINGSAREAL (25.3.1980)
060243-18 REGULERINGSPLAN FOR KLUBBHUS MED TILHØRENDE ANLEGG VED NEPERUDJORDET I DRAMMEN (10.11.1986)
060245-16 TORD PEDERSENS GATE 99 REGULERINGSPLAN (29.8.1989)
060251-8 REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (18.2.1997)
060256-4 REGULERINGSPLAN FOR BUSKERUD SENTRALSYKEHUS (30.10.2001)
060264-5 Reguleringsplan for Sanatorieveien 46 (12.12.2006)
06027-6 REGULERING AV SANATORIEVEIEN. (1.5.1940)
060220190012 Detaljregulering for Spiraltoppen (22.3.2022)
060265-2 Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)

Hensynssoner:
- Eiendommen ligger i et utløpsområde for snøskred, ihht. områdeanalysen datert den 29.01.2024.
- Eiendommen ligger i et radonutsatt område med "usikker" aktsomhetsgrad for radon,

ihht. områdeanalysen datert den 14.10.2024.
- Eiendommen er berørt av gul støysone fr vei, ihht. områdeanalysen datert den 14.10.2024.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vedtektene 2.2.3-2.2.4
"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier (selger/utleier) skal gi styret skriftlig melding om utleie eller overdragelse av
seksjonen senest 8 dager etter kontrakt er inngått".

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
122 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
123 600 (Omkostninger totalt)
134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 024 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 027 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 123 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt vederlag fastpris kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 900 Foto
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
14 900 Markedspakke eks foto
7 500 Oppgjørsvederlag
1 705 Opplysninger fra forretningsfører - Order 0971419 - NBBO-brev
19 900 Tilretteleggingsgebyr
10 400 Tilstandsrapport inkl plantegning - betales direkte - Asker Bygg og Eiendom AS Taksering
3 500 Visninger/overtakelse/stk. Tillegg: Helg/morgen/kveld/pr. Inntil 30 min.+annonsert tid: 50%

6 570 Eierskiftegebyr NBBO
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 805

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Aleksander Myrvold
eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ
aleksander.myrvold@aktiv.no
Tlf: 990 07 542

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
17.03.2025


LES FLEURS

Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Nabolagsprofil

Tord Pedersens gate 89B - Nabolaget Toppenhaug/Strøtvet - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	7 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Oslo Gardermoen	1 t 13 min
Tord Pedersens gate 83 Linje 14	0 km

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	7 min 3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	11 min 5.2 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	8 min 3.6 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

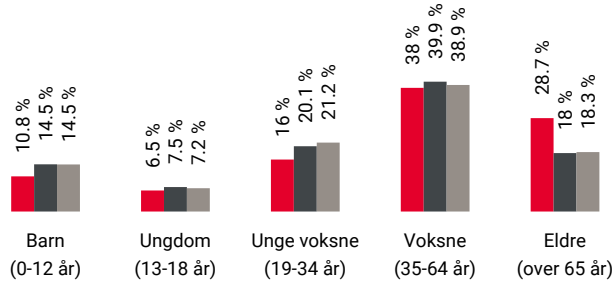
Nøstehagen Bo- og omsorgssenter - ...26 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppenhaug/Strøtvet	990	499
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkkebergene Vels barnehage (0-5 år) 43 barn	12 min 0.9 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	14 min 1 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	24 min 1.8 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergparken Fotball	12 min 0.9 km	
Bragernes skole, gymsal Aktivitetshall	14 min 1.1 km	
EVO Engenkvartalet	23 min	
EVO CC Drammen	25 min	

Boligmasse

- 32% enebolig
- 8% rekkehus
- 57% blokk
- 4% annet

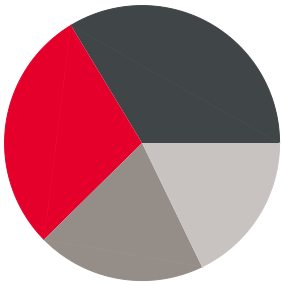
«Etablert boområde mange forskjellige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

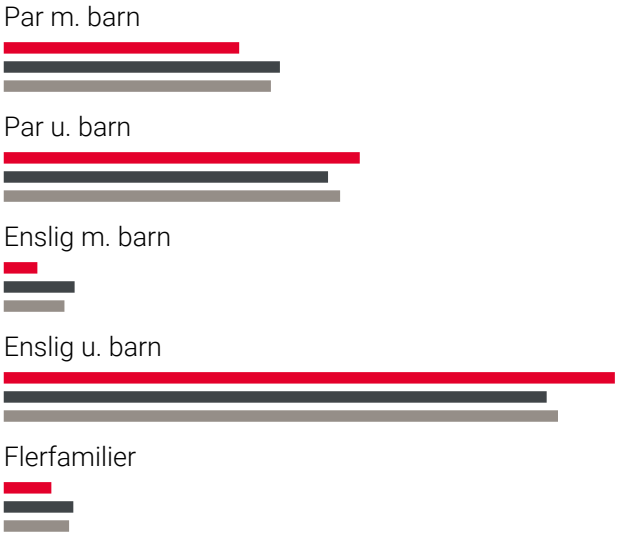
Magasinet Drammen	24 min
Vitusapotek Magasinet	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

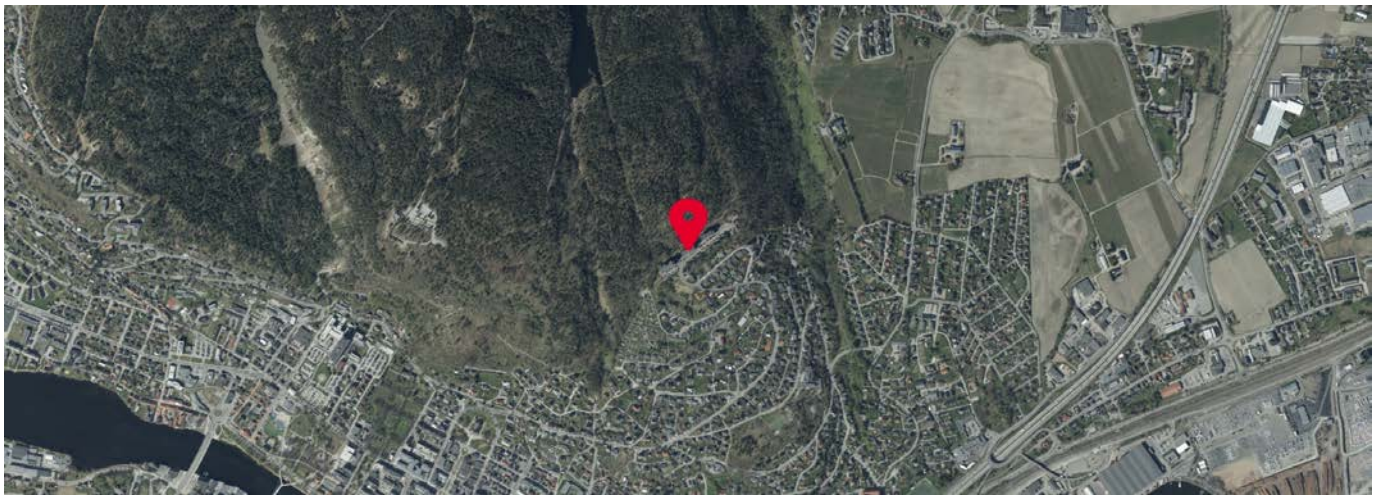
Familiesammensetning

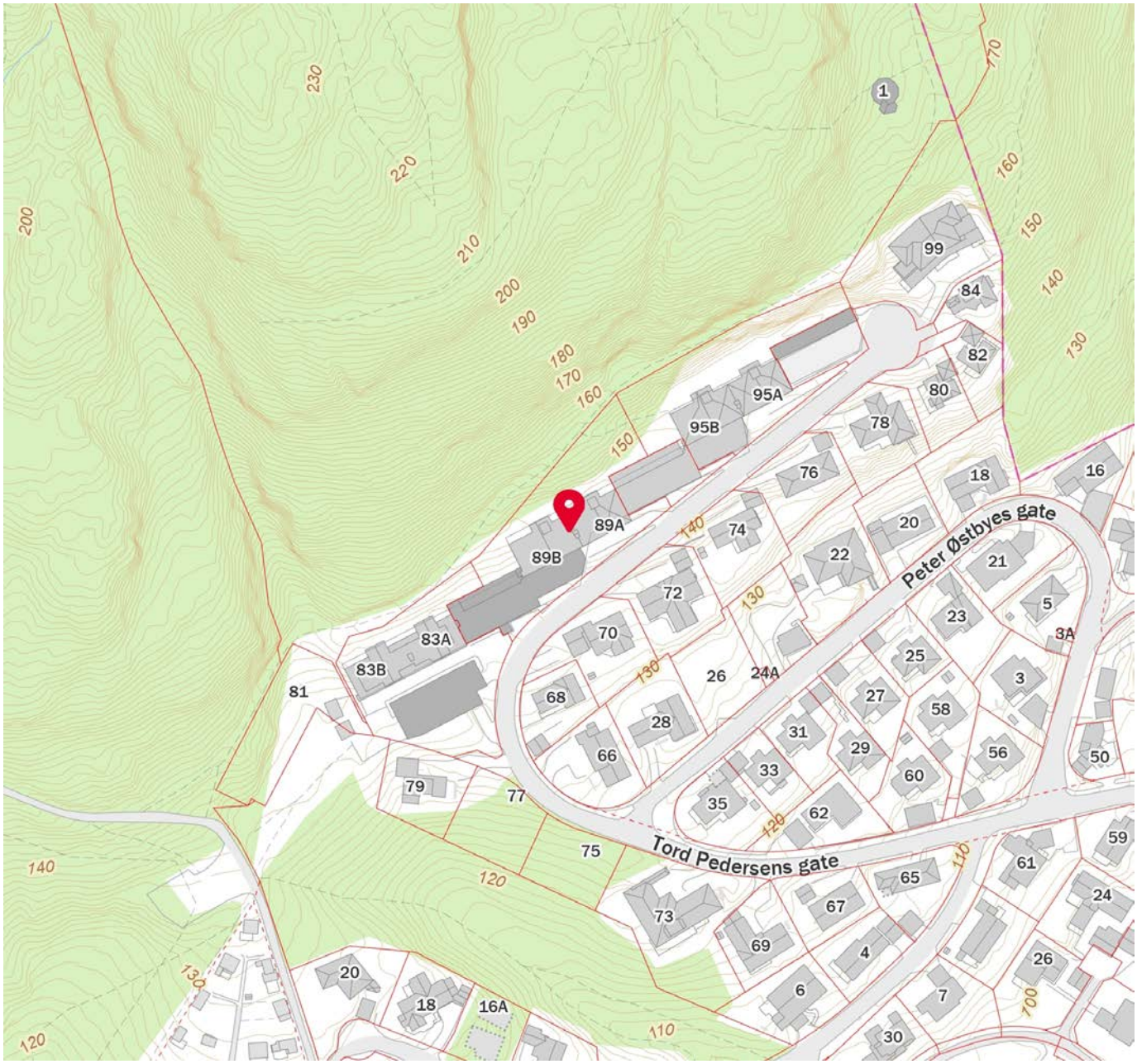


- Toppenhaug/Strøtvet
- Drammen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (ende)
Tord Pedersens gate 89 B
3014 Drammen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 16/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:113, Bnr: 878
Hjemmelshaver:	Ann-Elisabeth Gjertsen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1975
Tomt:	Felles 3003 m²
Kommune:	Drammen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Leiligheten ligger flott til som endeleilighet i 2. etg. i et etablert og populært boligområde øverst på Strøtvetjordet. Solrikt og med panoramautsikt over Drammensfjorden og Drammen by.
Umiddelbar nærhet til marka med lysløype som starter kun få meter fra tomtegrensen

OM BYGGEMETODEN:
Hovedkonstruksjoner i betong. Yttervegger med fasade av teglstein. Stedvis detaljer med trepanel. Det er tilgang til heis og innvendige trapper.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Denne leiligheten er under rehabilitering og mangler vesentlige rom som bad og kjøkken. Overflater trenger oppgradering/oppbygning. Det mangler gulv i flere rom.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorovner på vegg (felles varmekilde)

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er mottatt i etterkant av befaringen. Opplysninger gitt av
oppdragsgiver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Overflater er klargjort for gjenoppbygging/ oppussing. Det er i hovedsak gipsplater med tapet, samt malte betongvegger. Gulv og himling i betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
-

FELLESKOSTNADER:
Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etg	126			18	113	13
Bod		4				
SUM BYGNING	126	4		18	113	13
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè/hall, 1 soverom, wc, kjøkken, spisestue, stue, bod, bad

BRA-e:

Bod i trappegangen på samme etasje som leiligheten.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det er, i tillegg til egen bod, avsatt låsbart gitterskap i felles rom i oppgangen. Dette er ikke medtatt i arealbergningen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
-Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep, og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

*Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca.+2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Liten tilgang til enkelte rom grunnet lagring av personlige eiendeler.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt. Det er ikke fungerende bad eller kjøkken per dags dato. Det er stort potensiale i leiligheten, med god størrelse på rom og fin planløsning.

OBS! Det er enkelte synlige kabler med berøringsfare i leiligheten. MÅ utbedres for å forhindre personskade med alvorlig konsekvens.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

16/03/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

Ingen 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er revet i sin helhet klart for gjenoppbygging. Ingen vurdering av bygningsdelen er mulig.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om følgende:
Styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt, samt oppussing av bad.

Kostnad for oppussing av bad er avhengig av materialvalg og utstyr, men ligger i størrelsesorden kr. 300.000,--500.000,-

Ingen 1.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Se punkt 1.1.1

Ingen 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Se punkt 1.1.1

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Malte overflater på betong og gipsplater.
Eldre innredning med utslagsvask
Opplegg for vaskemaskin
Naturlig avtrekk med ventil på vegg

Merknader: Overflater og inventar har behov for oppgradering/modernisering.

TG 2:
Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar
Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Slipt betonggulv uten tettesjikt.

Merknader: Ved en evt. oppussing av rommet bør man sørge for tilstrekkelig fall på gulv mot sluket. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.

TG 2:
Settes som et helhetsinntrykk på rommet

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Rommet er utført uten noen form for membran/tettesjikt. (datidens krav ved oppføringstidspunktet avviker stort fra dagens strenge krav til vanntetthet)

Merknader: Ingen forhøyede fuktverdier er funnet ved fuktsøk på tilfeldige plasser.

TG 3:
Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)
Eldre sluk med synlig rust.

2. Kjøkken

Ingen 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Kjøkkenet er revet i sin helhet klargjort for oppbygging.

Merknader: Ikke mulig å vurdere bygningdelen.
Det er tegnet forslag til nytt kjøkken og innhentet pristilbud.
Priser vil variere ihht materialvalg og valg av entreprenør.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår med behov for oppussing/modernisering.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre fra byggeår- (stemplet 1973)
Inngangsdør fra byggeår med brannklassifisering.

Merknader: -Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Man må forvente justering og vedlikehold av vinduer laget av tre.

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:
Settes grunnet alder og slitasje

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR/VEST av leiligheten. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner. Flislagt gulv med avrenning til sluk i gulv. Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm. Åpninger i rekkverk er målt til 13 cm. Dette er avvik ihht dagens krav.
*Bestemmelser angående rekkverkshøyder og åpninger er gitt for å forhindre at barn skal sette seg fast eller skade seg på annen måte.

Merknader: Det er stedvis mindre skader i utvendig listverk over sokkelflis på terrassen. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.
*Sokkelflis er lagt utenpå trekledningen og forhindrer evt lufting bak kledning. Dette gir økt risiko for fukt og råteskader. Ansvarsforhold vedrørende vedlikeholdt/utbedring av utvendige fasader er ikke avklart. Man kan/bør kontakte styret for ytterligere opplysninger.

TG 2:
Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser.
Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves utført.)

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i støpejern.
*Synlig stakeluke påvist via inpeksjonsluke. i entrè

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.
-Hovedstoppekran ble ikke verifisert i leiligheten.
-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer.
-Rust i sluk på vaskerom/bad. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.
-Ingen røropplegg på bad grunnet oppussing/riving.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

TG 2:
Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning.
*Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i 2025 ref. hjemmelshaver.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Mekanisk avtrekksvifte på badet. Naturlig avtrekk på WC.
(Det foreligger en ferdigattest på endring/omlegging av ventilasjonsanlegg fra 2005.: Gjennomført tiltak: omlegging av ventilasjonsanlegg, gjenvinning av energi fra avtrekksluft, installasjon av VP inn på varmeanlegget. se evt. vedlegg i salgsoppgaven)

Merknader: -Boligen virker greit ventilert på befaringsdagen og tilfredsstiller datidens krav til ventilering ved oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.(Dagens krav betinger balansert ventilasjon med varmegjenvinner)
*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

TG 2:
Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappegang. Det er ikke opplyst når nye automatsikringer ble installert. Det har vært pågående riving for oppgradering av leiligheten. Dette innebefatter også en del rehabilitering av el-anlegget. Man må derfor påregne kostnader for utbedring/oppgradering av el-anlegget.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Eventuelle downlights/lys ikke demontert for kontroll.
-OBS! Det er synlige kabler med berøringsfare i leiligheten. MÅ utbedres for å forhindre personskade med alvorlig konsekvens.
-Samsvarserklæring er ikke fremvist.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Det er mindre avvik på godkjente tegninger ihht dagens plan. 2 boder er slått sammen til 1 rom.

Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
1.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Settes som et helhetsinntrykk på rommet
4.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser. Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves utført.)
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. *Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i 2025 ref. hjemmelshaver.
6.3	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018) Eldre sluk med synlig rust. *Kostnadsestimat avhenger av materialvalg. (Her er det kun medtatt et eksempel med belegg på gulv med våtromsmaling på vegger) Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Aktiv EM Asker Oppdragsnr.: 1110250052

Adresse: Tord Pedersens Gate 89 B

Postnr.: 3014 Sted: Drammen

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja
Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja
Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [ ] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2023 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 1 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [X] Nei [ ] Ja

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

Selger 1 Fornavn: Ann-Elisabeth Etternavn: Gjertsen

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   [ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Fjernet overflater før videre oppussing

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse: 2024

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse: Sameiet skal skifte membran/rør

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse: Smart Byggservice Viken AS

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** [X] Nei [ ] Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): AEG.

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke i vår eietid

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

AEG.

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Siden boligen ble overtatt har den blitt pusset opp av Smart Byggservice Viken AS.
Jeg har bodd i boligen i 1 mnd og har begrenset med kunnskap om den.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26.02.2025		Sted ASKER

Signatur selger 1: Ann Elisabeth Gjertsen

Signatur selger 2:

AEG.

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

AEG.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

AEG

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

AEG

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 26.02.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Tord Pedersensgt 89		V³r ref.:	624/5
TORD PEDERSENS GATE 89 B		Type:	Sameier
3014 DRAMMEN		Eiere:	Ann-Elisabeth Gjertsen
Organisasjonsnr:	871 307 652	Seksjonsnr:	5

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 211

Felleskostnader:	Felleskostnad alle	1 107
	Grunnkostnad	3 426
	Kostnader lik fordeling	2 678

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	16 276
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	955 327

SÑrskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 48278241

E-post: wam.bjorg@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	16 276	Andre inntekter:	2 749
Annen formue:	103 695	Utgifter:	0		

P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 113/878

Bygningstype: HÑyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3000

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89559084

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:		BRA	110
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	110 kvm		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Boligsameiet Tord Pedersensgt 89	V³ r ref.:	624/5
TORD PEDERSENS GATE 89 B	Type:	Sameier
3014 DRAMMEN	Eiere:	Ann-Elisabeth Gjertsen
Organisasjonsnr: 871 307 652		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rnrrehabiliteringsprosjekt. dette innebN rer ogs³ full rehabilitering av alle bad. Det er ikke besluttet hvilken finansieringsmodell man g³ r for, men trolig vil det blir behov for ³ ta opp l³ n. Kostnadsoverslag p³ prosjektet foreligger forelnpig ikke.

Rørrehabilitering i TP 89 - Presentasjoner fra beboermøte 12.12.24

19.12.2024

Den 12. desember ble det avholdt beboermøte, og det var gledelig å se at så mange kom.

Med bistand fra Marianne Næss og Rune Tollefsen fra NBBO, ble det informert om hvor langt styret har kommet i prosjektet og prinsippene rundt vedlikehold i eierseksjonssameier. Når tilbudsfristen er over, vil styret sammen med NBBO utrede finansieringsbehov og finansieringsløsninger.

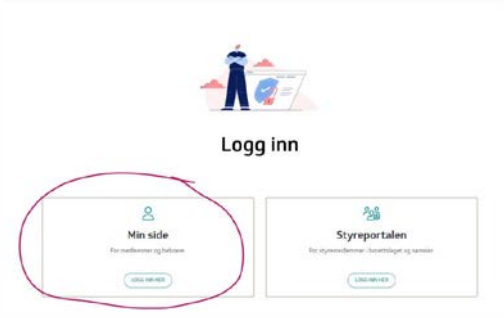
Når finansieringsløsninger er utarbeidet, vil dette sammen med ytterligere detaljer om prosjektet, bli presentert for seksjonseierne. Det vil også bli avholdt ekstraordinært årsmøte for å fatte nødvendige vedtak.

Inntil videre vil styret ønske alle en riktig god jul!

VIKTIG!

Du får dette tilsendt pr post da du enten har reservert deg mot elektronisk kommunikasjon fra sameiet, eller fordi styret ikke har din epostadresse. Vi anbefaler at alle seksjonseiere registrerer sin epostadresse og oppretter bruker på Min Side, slik at vi kan spare både miljøet og penger ved å unngå unødvendig papirbruk.

Bruker på Min side oppretter du slik:
Gå til adressen www.nbbo.no og trykk på LOGG INN øverst til høyre i bildet.
Videre trykker du på Min Side og følger instruksene for å opprette bruker.



Vedlikehold i eierseksjonssameier

Beboermøte Boligsameiet Tord Pedersens Gate 89

12.12.2024

nbbo

1

Agenda

- Styrets oppgaver
- Vedlikehold i eierseksjonssameier
- Beslutningsmyndighet
- Kostnadsfordeling
- Finansiering

nbbo

2

Styrets oppgaver Esl §57

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

3

Vedlikehold i eierseksjonssameier

- Vanlig vedlikehold
- Indre og ytre vedlikehold

4

Vanlig vedlikehold

- Kompetansebegrensningen vil slå inn dersom et tiltak ikke kan ansees som vanlig vedlikehold.
- Vanlig vedlikehold er tiltak som tjener til å opprettholde den allerede etablerte bygningsmessige standarden i en boligmasse.
- Standardheving og oppgradering som er i pakt med tidens krav og bruk, kan likevel anses som vanlig vedlikehold.

5

Indre vedlikehold – seksjonseiers ansvar

- «Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på bruksenheten forbygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper.» Esl § 32
- Seksjonseier bestemmer selv hvilket nivå av vedlikehold han vil legge seg på, så lenge det ikke er til skade på andre boenheter eller fellesarealer.

6

Ytre vedlikehold – Sameiets ansvar

«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.» Esl §33

NBBO - der folk trives

7

Sameiet/styrets vedlikeholdsansvar

- Strengere kvalitetskrav enn for seksjonseier
  - Vedlikeholdet skal være forsvarlig.
  - Styret forvalter felles eiendom og skal sørge for at den blir godt vedlikehold og opprettholder sin verdi.
- Verken styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikehold skal unnlates.

NBBO - der folk trives

8

Når ytre vedlikehold griper inn i boenhetene

- Dersom vedlikeholdstiltak er å anse som ytre vedlikehold, vil sameiet har rett og plikt, til å gjennomføre tiltaket, selv om man griper inn i boenhetene, og selv om forhold som normalt sett hører under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, blir omfattet.
- Eksempelvis vil rehabilitering av felles rørsystem ofte medføre at gulv i bad må brytes opp.

NBBO - der folk trives

9

Når ytre vedlikehold griper inn i boenhetene

- Seksjonseier plikter å gi adgang til bruksenheten for det vedlikeholdet som skal gjennomføres
- Sameiet vil ha en plikt til å istandsette for eksempel «rasert» bad eller vegger som er fjernet, tilnærmet lik den standarden det hadde før rørrehabiliteringen.

NBBO - der folk trives

10

Beslutningsmyndighet

- Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.
- Inn under vanlig vedlikehold går også en viss forbedring og oppgradering.
- Styret kan beslutte utbedringsmetode, ingen plikt til å legge seg på minimumsvedlikehold.
- God styreskikk å legge frem omfattende vedlikeholdsplaner for årsmøtet, selv om det ikke kreves etter loven.
- Alle beslutninger om felles vedlikeholdstiltak kan treffes av styret, så lenge de ikke overskrider grensen mot ombygging, påbygging eller endring av bebyggelsen

NBBO - der folk trives

11

Ombygging, påbygging, endring av bebyggelse ESL §49

- Kravet om kvalifisert flertall gjelder bare ombygging som «går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»
- **Ingen regel uten unntak**
  - Ikke enhver standardheving i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdsarbeider nødvendiggjør behandling i årsmøte.
  - Standardheving som er i pakt med tidens krav og bruk, kan anses som vanlig vedlikehold og vedtas av styret.

NBBO - der folk trives

12

Kostnadsfordeling

- Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- Vedtektene har bestemmelser om hvordan felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonene.

13

Finansiering

- Omfattende vedlikeholdsprosjekt kan fort ha en ramme på flere titalls millioner kroner.
- Tiltakene er inngripende og kostbare, og betyr mye for hver enkelts lommebok og hverdag.

14

Finansiering – det finnes flere muligheter

- Lån
- Ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseiere
- Oppsparte midler
- Kombinasjon av ovenstående

15

Lån

- Vanlig å ta opp lån i eierseksjonssameier ved større vedlikeholdsprosjekter
- Kostnadene fordeles over tid
- Styret har myndighet til å ta opp lån til nødvendig vedlikehold
- Banken får ikke pant i eiendom

16

Ekstraordinære innbetalinger

- Det er adgang til at ekstraordinære felleskostnader som tilkommer ved for eksempel. store vedlikeholdsarbeider innkreves som engangsbeløp fra den enkelte seksjonseier.

17

Oppsparte midler

- Over tid er det avsatt penger til periodisk vedlikehold
- Pengene bør brukes for å redusere behovet for låneopptak og ekstraordinære innbetalinger

18

Tips for en best mulig gjennomføring av store vedlikeholdsprosjekter

- **Styret**
- Sørge god saksbehandling
- Sørge for god informasjonsflyt
- Legge til rette for gode arbeidsmuligheter for håndverkere og minst mulig ulemper for beboere. Noe ulempe må man likevel påregne.

- **Seksjonseier**
- Delta i beslutningsmøter, stille spørsmål og avgi stemme
- Gi adgang til bruksenheten for det vedlikeholdet som skal gjennomføres
- Legge til rette for gode arbeidsforhold for styret og håndverkere

NBBO - der folk trives

nbbo

19

Tord Pedersens gate 89

Rør rehabilitering

Hvorfor rør rehabilitering og alternativer for utførelse

Rune Tollefsen – NBBO Byggtek AS

nbbo

1

Bakgrunnsinformasjon

- Bygget er ca 50 år gammelt, og rørene er utsatt for slitasje og korrosjon.
- Vannrør i kobber og avløpsrør i jern lekker.
- Det har vært flere skader på bygget som følge av lekkasjer.
- Forsikringsselskapet dekker fortsatt skader, men vil trolig ikke gjøre det hvis problemet ikke løses.
- Årsaken til at rehabilitering er viktig: For å hindre mer skade på bygget og unngå store kostnader som kan oppstå ved nye lekkasjer.

NBBO - der folk trives

nbbo

2

Hovedmål med rehabiliteringen

- Forlenge byggets levetid og minimere risikoen for vann- og fuktskader.
- Unngå høye fremtidige kostnader som følge av lekkasjer og forsikringskrav.
- Forbedre bomiljøet og øke verdien på leilighetene.

Bad inkluderes for å få en fuktsikker løsning helt opp til dagens standard.

NBBO - der folk trives

3

Status 83, 89 og 95

Byggeår:

- Tord P 83 1972
- Tord P 89 1974
- Tord P 95 1976

- Tord P 83 Ikke gjort noe med vann og avløpsrør. Lekkasjer forekommer på vann og avløp og vil antagelig øke i omfang.
- Tord P 89 Ikke gjort noe med vann og avløpsrør. Lekkasjer forekommer på avløp og vil oppstå på vannrør hvis ikke noe gjøres. Omfang vil antagelig øke.
- Tord P 95 Har fornyet eksisterende avløp. Iflg de som utførte jobben, var tidspunktet riktig. Underforstått at de ikke skulle ventet særlig lenger. Det er ikke gjort noe med vannrør. Overgang gulv til sluk er kritisk punkt. Uten membran på gulv og vegg og klemring i sluk, må det brukes kabinett.

  Lekkasjer fra vannrør kommer hvis de ikke rehabiliteres/skiftes.

KONKLUSJON Installasjon er svekket og rehabiitering vann og avløp kan ikke utsettes.

NBBO - der folk trives

4

Levetid

Definisjon: Levetiden for en bygning er den tiden som bygningen eller deler av bygninger oppfyller krav til ønsket funksjon.

Iflg Byggforsk levetidstabell har komponenter levetid som følger:

- Vannrør (kobber) – Levetid 25 til 150 år avhengig av type kobberør.
- Avløpsrør (jern) – Levetid 40 til 100 år.
- Nedløpsrør (jern) – Levetid 50-100 år (taknedløp).

For TP89 er ikke levetidstabell relevant da vi vet at tilstand er kritisk.

I 2015 kunne vurdering i forhold til levetidstabell f.eks ved oppdatering vedlikeholdsplan bidratt til å være forberedt på vedlikeholdsbehov i forma av rehabilitering, som kommer i fremtiden.

5

Levetid

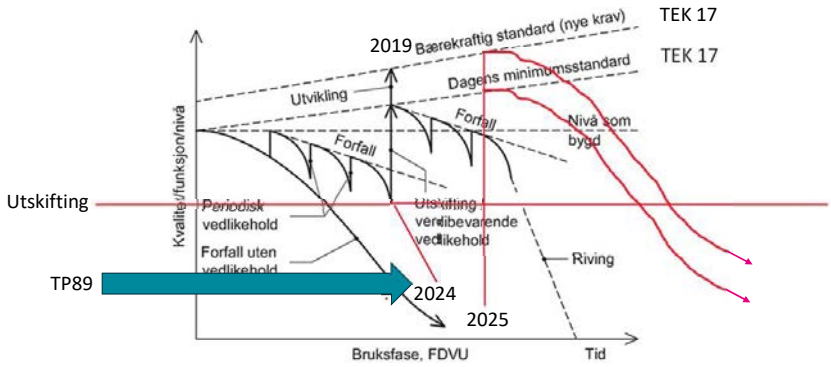
Påvirkes av:

- Materialvalg og kvalitet
- Prosjektering og montering
- Eksponeringsmiljø
- Bruksbelastning
- Vedlikehold

Røranlegg i TP89 er som man kan forvente for byggeår. Det er mange etasjer og mange enheter, så belastning er høyere enn for lavere bygg med færre brukere. Vedlikehold begrenser seg til blandebatterier, koblingspunkter og synlige rør i tillegg til utbedring skjulte rør ved lekkasjer.

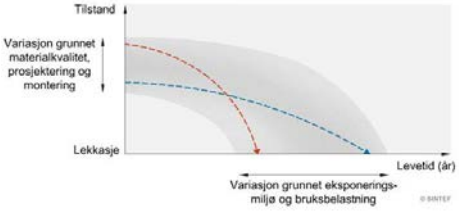
6

Levetid



7

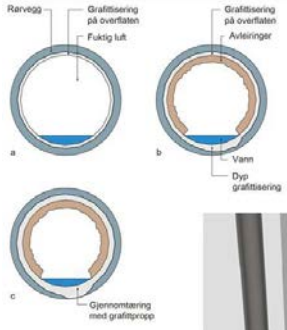
Vannrør



- Levetiden til sanitærinstallasjoner er en funksjon av utgangspunkt og nedbrytningsfaktorer. Stiplede linjer viser eksempler på to ulike nedbrytningsforløp. Rød linje illustrerer en situasjon med et godt utgangspunkt, men rask nedbrytning grunnet tøft eksponeringsmiljø og/eller bruksbelastning. Blått forløp viser dårlig utgangspunkt, men med langsom nedbrytning grunnet liten bruksbelastning og/eller mildt eksponeringsmiljø.

8

Avløp



nbbo

9

TP89

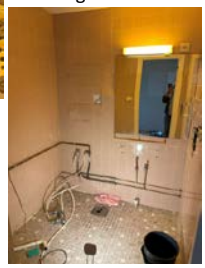
NBBO - der folk trives

nbbo

10

Nåsituasjon

Fare for lekkasje i sluk.
Mangler membran på bad. Lekkasjer i koblinger.



Mye kobberør og mange skjøter som kan gi store skader ved brudd.

Soil rør er skjøtet.

NBBO - der folk trives

nbbo

11

Rehabilitering stammer - Alternativer

- 1 Nye vannledninger og avløpsrør monteres i eksisterende sjakter.
- 2 Nye vannledninger og avløpsrør monteres i nye sjakter (kjerneboring)
- 3 Rørfornying avløp med strømpe og nye vannledninger i nye sjakter (kjerneboring).
- 4 Som over, men uten full oppgradering bad. Vi anbefaler ikke løsningen, men forespør om pris. Løsningen innebærer mye arbeid på bad og røropplegg i leilighet uten at bad blir bedre enn tidligere. Mye av arbeidet er bortkastet når bad skal oppgraderes og mer arbeid med å legge nye rør i rør senere.
- 5 Som 2 og 4
- 6 Som 3 og 4

NBBO - der folk trives

nbbo

12

Alternativ 1: Benytte eksisterende sjakter

- **Beskrivelse**:
  - Rehabilitering skjer innenfor de eksisterende sjaktene for både vannrør og avløp.
- **Fordeler**:
  - Ikke behov for nye sjakter og innkassing disse.
  - Ikke behov for demontering og remontering av kjøkken.
  - Unngår nye innkassinger i hjørner, som stjeler areal.
- **Ulemper**:
  - Kan være teknisk vanskelig å installere nye rør i trange sjakter.
  - Må åpne vegg mot sjakt.
  - Potensielt behov for oppgradering av eksisterende sjakter, noe som kan føre til uforutsette kostnader.
  - Asbest i skjøter på ventilasjon innebærer asbestsanering, som innebærer økt kostnad.

NBBO - der folk trives

13

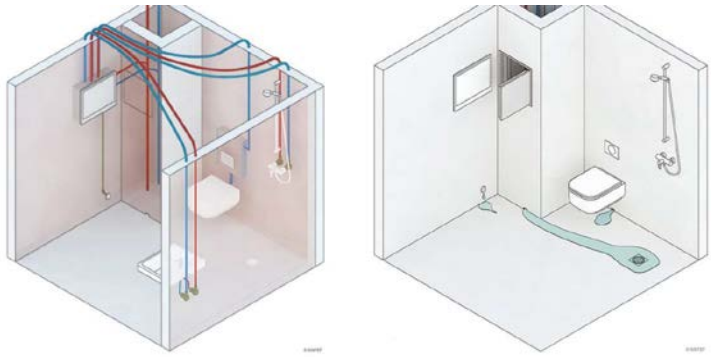
Alternativ 2: Kjernebore for nye stammer

- **Beskrivelse**:
  - Kjerneboring utføres for å etablere nye rørstammer, som kobles til eksisternde ved gulv inngangsplan.
- **Fordeler**:
  - Fleksibilitet i plassering av rør.
  - Eksisterende vegger mot sjakt behøver ikke rives.
- **Ulemper**:
  - Utfordrende å koble avløp fra kjøkken til nye stammer.
  - Innkassinger som tar plass på bad (og wc).
  - Flere potensielle risikofaktorer ved borearbeidet, som kan påvirke pris (eks.: kutte strømtilførsel som kanskje ligger i dekker og vegger).

NBBO - der folk trives

14

Alternativ 2 - Rørføring i ny sjakt eksempel



NBBO - der folk trives

15

Alternativ 3: Strømpeinnlegging for avløp

- **Beskrivelse**:
  - Strømpeinnlegging benyttes til rehabilitering av avløpsrørene.
  - Samtidig kjernebore for å legge nye vannrør utenfor eksisterende sjakter.
- **Fordeler**:
  - Mindre inngrep i leilighetene enn fullstendig rørbytte hvis det gjelder kun avløp.
  - Relativt rask løsning som kan være kostnadseffektiv.
  - Kan forbedre rørkvaliteten uten omfattende fysiske inngrep i leilighetene.
- **Ulemper**:
  - Strømpeinnlegging gir ikke like lang levetid som å bytte ut rørene helt.
  - Må fortsatt bore for nye vannrør.
  - Ikke like effektivt i tilfelle av alvorlige rørskader eller komplekse rørsystemer.
  - Mange grenrør gjør løsningen mindre egnet.
  - Overgang til sluk er utfordrende

  Anm.: Forespurte firma anbefaler ikke strømpe. Relativt ofte og etter kort tid må de inn å bytte avløpsrør på rør som har blitt fornyet med strømpe.

NBBO - der folk trives

16

Anbefalt løsning

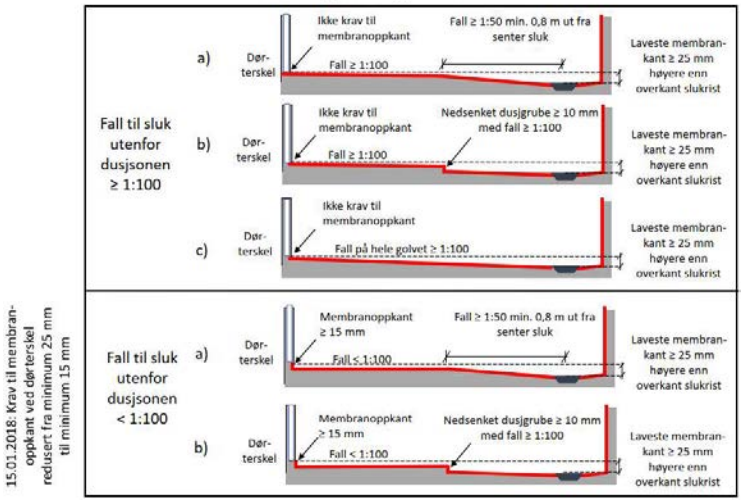
- Alternativ 1 eller Alternativ 2. Dvs nye vann og avløpsledninger og nye bad. Enten i eksisterende sjakt, eller ved at eksisterende sjakt ikke blir berørt men man etablerer nye sjakter.

Med denne løsningen vil alt vann og avløp, inkl bad og våtrom være helt nytt i hele bygget og utførelse vil være iht TEK17 og dagens krav, tilsvarende nybygg som oppføres nå.

Tilbakemelding fra entreprenør på løsningsforslag og pris vil være faktorer som påvirker valg av løsning.

17

TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
Preaksepterte ytelser



18

Veien videre

Tilbudsgrunnlag er sendt 6 solide entreprenører. 5 entreprenører møtte på tilbudsbefaring.

- Vi ber om 6 alternative priser, hvor en løsning blir valgt for kontrakt og utførelse, etter forhandling med tilbyder.

Tilbudsfrist er 15 januar.

Evaluering I perioden 15-20 januar.
Avklaringsmøter 20-30 januar.
Faktorer som avgjør hvem som kalles inn til forhandling/avklaringsmøte:

- Pris
- Gjennomføringsevne og plan for gjennomføring
- Forventet varighet I hver oppgang og prosjekt som helhet.

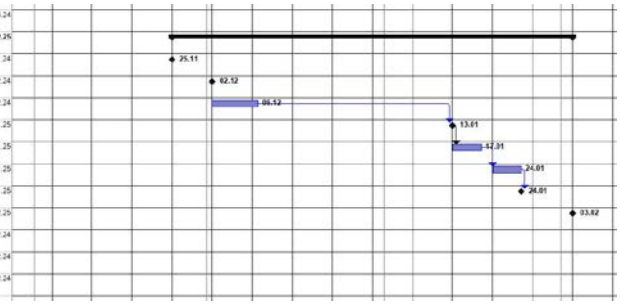
Kontrakt februar med forbehold om finansiering, eller kontraktsmøte utsettes til finansiering er avklart.

Tilvalgsmøter med beboere I god tid før oppstart så gjennomføring flyter godt uten stopp i noen enheter.

19

Fremdriftsplan Tilbudsfase

7		Avklaringsmøte med Tord P 80 Frister og oppstart	0 dager	ti 26.06.24	ti 26.06.24
8		**Tilbudsfase**	**50 dager**	**ma 25.11.24**	**ma 03.02.25**
9		Invitere entreprenører	0 dager	ma 25.11.24	ma 25.11.24
10		Tilbudsbefaring	0 dager	ma 02.12.24	ma 02.12.24
11		Avklaringer etter befaring	6 dager	ma 02.12.24	ma 09.12.24
12		Frist for innlevering tilbud	0 dager	ma 13.01.25	ma 13.01.25
13		Avklaringsmøter hvis nødvendig	5 dager	ma 13.01.25	fr 17.01.25
14		Evaluere tilbud	5 dager	ma 20.01.25	fr 24.01.25
15		Innstille entreprenør	0 dager	fr 24.01.25	fr 24.01.25
16		Kontrakt entreprenør	0 dager	ma 03.02.25	ma 03.02.25
17		Oppstart	1 dag?	to 01.02.24	to 01.02.24
18		Gjennomføring	1 dag?	to 01.02.24	to 01.02.24
19		Overlevering	1 dag?	to 01.02.24	to 01.02.24



Oppstart snarest mulig.

20

Konkurransgrunnlag

- Består av 3 deler:

- A Tilbudsforespørsel
- B Tilbudsskjema
- C Teknisk beskrivelse

A 2024 09 09 Tilbudforespørsel Rehab VA inkl bad
B Tilbudsskjema Alt 1 Bruke eksisterende sjakter
B Tilbudsskjema Alt 2 Legge opp nytt vann og avløp i ny sjakt
B Tilbudsskjema Alt 3 Strømpe eksisterende og vann i ny sjakt
B Tilbudsskjema Alt 4 Minimumsløsning uten oppgradering bad 3 alternativer
C 2024 09 09 Teknisk Beskrivelse

nbbo

21

Konkuransgrunnlag

KONKURRANSEGRUNNLAG:

A Bestemmelser for tilbud og kontrakt.
B Tilbudsskjema. (Alternativ 1, 2, 3 og 4)
C Teknisk beskrivelse.

D Vedlegg

Nr.:	Beskrivelse vedlegg:	Anmerkning:
Vedlegg 01	SHA plan	
Vedlegg 02	Tegninger (alle plan)	
Vedlegg 03	Romskjema	
Vedlegg 04	Mengdeoversikt bad, wc vaskerom	
Vedlegg 05	TEK17 §13-15 Våtrom	
Vedlegg 06	BVN rør i rør.	
Vedlegg 07	Asbestvurdering Tord Pedersensgt 89	Sendes på mail til tilbydere
Vedlegg 08	Situasjonskart Riggplan	
Vedlegg 09	Fremdriftsplan tilbudsfase	
Vedlegg 10	NBI 553 002 Sjakt med VA installasjoner	
Vedlegg 11	Bilder	

nbbo

22

Sanitærutstyr - Standard

Beboer må kunne velge mellom minst 5 typer innredning og vask. Toppmontert vask skal inngå i valgmulighet. TE må sette opp showrom med tilbudte løsninger (fliser, servanter, blandebatterier, speilskap, speil med lys etc)

Eksempel utseende/stil standard utstyr:










23

Kapittel: Mur og flis

For flislagte overflater gjelder:

- Det settes opp to grunnalternativer i farge Antracit og Beige (Sand).
- Størrelse på fliser 60x60 på gulv og vegg. 5x5 i dusj.
- Andelshaver forutsettes å kunne velge mellom 5 ulike design innenfor en pris på kr. 400,- eks. mva. pr. m² (kostpris flis). Fuging, silikonering, materialer og arbeid, skal være inkludert. 3 mm fugebredde.
- Kalibrerte fliser.
- Beboere som ønsker å oppgradere flis ut over standard tilvalg skal ha mulighet til det. Annen fugebredde skal være mulig som tilvalg. Andre størrelser skal være mulig som tilvalg, uten tillegg.
- Det er viktig for tiltakshaver at det er mulighet for personlige tilpasninger og valg av fliser. Tas i tilvalgsmøter.

24

Eksempel på standard flis (Grå og Beige)

nbbo

25

Hva med de som har pusset opp bad nylig?

- Hvis bad kan bevares vil det som regel ikke rehabiliteres og beboer får kompensasjon. Det forutsetter bl.a.:
  - Ingen gamle deler skjult eller synlig.
  - Ingen gamle koblinger eller vannrør i sjakt.
  - Rør i rør installasjon. Åpent inne på bad kan være ok.
  - Nye sluk og avløpsrør fra sluk, vask, etc til sjakt. Inkl. sluk fra kjøkken.
  - At det er mulig å kommer forbi bad med nye rør uten inngrep på bad.
  - Dokumentasjon på at arbeid er fagmessig utført.
  - Mm.

Lokal utbedring sluk og avløp til sjakt kan vurderes. Avgjøres i samarbeid med entreprenør.

NBBO - der folk trives

nbbo

26

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 tirsdag 14.05.2024 kl. 19:27 - Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gt. 83.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte seksjoner: 33
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer på møtet: 34
Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Marianne Næss ble valgt

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Sølvi Anita Eide ble valgt

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Simen Bøhm og Marianne Næss ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:

Eric Fulford ble valgt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 931 161 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Ekstraordinær innbetaling

Styret jobber hele tiden med planlegging av nødvendig vedlikehold i årene som kommer, og i forbindelse med det gjøres det hele tiden en vurdering av sameiets økonomiske situasjon.
Vi har over en lang periode jobbet med rørrehabiliteringsprosjekt, samt arbeid med energibesparende tiltak og spesielt oppvarming, og vi vet at det i den forbindelse vil bli behov for å ta opp et større lån.

Dessverre er det er ikke bare de felles rørene som må rehabiliteres, nå bør alle branndører inn til leiligheten skiftes ut, og i tillegg er det behov for vedlikehold av gangene /fellesarealene.

Styret jobber med innhenting av priser, og ser at sameiets økonomi ikke strekker til slik det er i dag. Etter en vurdering har styret kommet frem til at sameiet trenger i frisk kapital fra seksjonseierne. Derfor er det besluttet at utskifting av branndører og vedlikehold av fellesarealene, skal finansieres delvis ved bruk av oppsparte midler, og delvis ved ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Innbetaling
Vedtektenes bestemmelser om fordeling av felleskostnader sier følgende i punkt 4.2

«Fordelingsnøkkel nr 3.
*Utgifter til heiser, strøm i vaskeriene, utelys og lys i vestibyler, **trappeoppganger**, boder i underetasje og 1. og 2. etasje, fellesrom førøvrig, kollekitiv grunnpakke TV, bredbånd, lønn til vaktmester, renhold, snørydding beplantning, revisjon, administrasjon og forretningsførsel, vedlikehold av felles utstyr og maskiner….. **fordeles likt** på alle leilighetstyper.»*

Med bakgrunn i bestemmelsen har styret besluttet at det skal kreves inn kr 20.000,- fra hver av seksjonseierne, som skal dekke skifte av branndør og noe av vedlikeholdet i fellesarealene. Til sammen vil innbetalingen utgjøre kr 1.360.000,- De øvrige kostnadene i dette prosjektet, dekkes av oppsparte midler.

Den ekstraordinære innbetalingen vil forfalle til betaling 31.12.24 og styret vil komme tilbake med betalingsinformasjon.

Vedtak:

Styrets redegjørelse om ekstraordinær innbetaling til dekning av vedlikehold av fellesarealer og utskifting av branndører, er tatt til orientering. Styret noterer seg at det kommer reaksjoner og innspill knyttet til behovet for ekstraordinær innkreving. Mer informasjon kommer.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år

Det skal velges styreleder for 1 år etter Sølvi Anita Eide

Vedtak:

Sølvi Anita Eide velges til styreleder for 1 år

6.2 Styremedlem for 2 år

Det skal velges styremedlem for 2 år etter Liv Dammen

Vedtak:

Liv Dammen velges til styremedlem for 2 år

Protokoll for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Eric Fulford (sign.)	15.05.2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dato og sted

Dato: Tirsdag 14.05.2024 kl. 19:27
Sted: Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gt. 83

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 931 161 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Ekstraordinær innbetaling

Styret jobber hele tiden med planlegging av nødvendig vedlikehold i årene som kommer, og i forbindelse med det gjøres det hele tiden en vurdering av sameiets økonomiske situasjon.
Vi har over en lang periode jobbet med rørrehabiliteringsprosjekt, samt arbeid med energibesparende tiltak og spesielt oppvarming, og vi vet at det i den forbindelse vil bli behov for å ta opp et større lån.

Dessverre er det er ikke bare de felles rørene som må rehabiliteres, nå bør alle branndører inn til leiligheten skiftes ut, og i tillegg er det behov for vedlikehold av gangene /fellesarealene.

Styret jobber med innhenting av priser, og ser at sameiets økonomi ikke strekker til slik det er i dag. Etter en vurdering har styret kommet frem til at sameiet trenger i frisk kapital fra seksjonseierne. Derfor er det besluttet at utskifting av branndører og vedlikehold av fellesarealene, skal finansieres delvis ved bruk av oppsparte midler, og delvis ved ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Innbetaling
Vedtektenes bestemmelser om fordeling av felleskostnader sier følgende i punkt 4.2

«Fordelingsnøkkel nr 3.
*Utgifter til heiser, strøm i vaskeriene, utelys og lys i vestibyler, **trappeoppganger**, boder i underetasje og 1. og 2. etasje, fellesrom førøvrig, kollekitiv grunnpakke TV, bredbånd, lønn til vaktmester, renhold, snørydding beplantning, revisjon, administrasjon og forretningsførsel, vedlikehold av felles utstyr og maskiner…..*
***fordeles likt** på alle leilighetstyper.»*

Med bakgrunn i bestemmelsen har styret besluttet at det skal kreves inn kr 20.000,- fra hver av seksjonseierne, som skal dekke skifte av branndør og noe av vedlikeholdet i fellesarealene. Til sammen vil innbetalingen utgjøre kr 1.360.000,- De øvrige kostnadene i dette prosjektet, dekkes av oppsparte midler.

Den ekstraordinære innbetalingen vil forfalle til betaling 31.12.24 og styret vil komme tilbake med betalingsinformasjon.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse om ekstraordinær innbetaling til dekning av vedlikehold av fellesarealer og utskifting av branndører, er tatt til orientering.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 1 år

Det skal velges styreleder for 1 år etter Sølvi Anita Eide

Forslag til vedtak: Sølvi Anita Eide velges til styreleder for 1 år

6.2 Styremedlem for 2 år

Det skal velges styremedlem for 2 år etter Liv Dammen

Forslag til vedtak: Liv Dammen velges til styremedlem for 2 år

Med vennlig hilsen for styret

13.04.2024

Sølvi Anita Eide

Styrets årsmelding 2023 for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Virksomhetens art og beliggenhet

Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 871307652. Sameiet består av 68 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sølvi Anita Eide
Styremedlem, Simen Bøhm
Styremedlem, Liv Dammen
Styremedlem, Kåre Hunstad

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 styremøter og behandlet og protokollert 44 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Boligsameiet Tord Pedersensgt 89.

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

Saker som er under arbeid:

- Energibesparende tiltak med forbedringer av oppvarming og valg av prosjekter
- Oppgraderinger i fellesfyringsanlegg og valg av løsninger
- Miljøsaneringsrapport og VA prosjekt med forskjellige alternativer
- Oppussing av ganger og branndør til leilighetene

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2023: Energi- og miljøanalyse av sameiet og fellesfyringsanlegget
- 2022: Reseksjonering av parkeringsplasser og boder i leilighetsetasjene, nye vedtekter, grøft og OV-tiltak
- 2021: Nye hovedtavler, belysning og stigere til leilighetene, brannvarsling og el-billading
- 2020: Vannbehandlingssystemer for gjenvinnings- og varmekurs
- 2019: Teknisk rådgivning VA-prosjekt

Arbeidsmiljø

Sameiet har 1 ansatt i fast 20% stilling. I tillegg renhold og prosjektarbeid på timer.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas. Styret har avtale om bruk av portalen til NBBO HMS.

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89559084. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide 1 seksjon i sameiet.

Sameiets økonomi

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

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

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

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

resultatoppstillingen.

For styret

24.02.2024

Sølvi Anita Eide

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2024

Resultatregnskap Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2023-12

	Note	Regnskap ¡ r 2023	Regnskap ¡ r 2022	Budsjett ¡ r 2023	Budsjett ¡ r 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 260 930	3 880 272	4 260 812	4 685 123
Andre inntekter	1	66 578	15 559	0	0
Sum inntekter		4 327 508	3 895 831	4 260 812	4 685 123
Kostnader					
Personalkostnader	2	498 891	438 611	467 354	547 680
Avskrivninger	3	100 801	84 001	100 801	100 801
Kommunale avgifter		582 062	573 281	728 280	831 300
Strŋm og annen energi	4	648 996	1 050 507	850 000	750 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	438 006	735 527	1 000 000	1 353 000
Lŋpende driftskostnader	6	195 707	138 941	232 800	156 800
Administrativ konsulentbistand	7	165 585	267 853	181 133	158 036
Digitale tjenester		347 413	291 867	306 716	360 000
Forsikringer		379 370	309 321	378 609	417 307
Andre driftskostnader	8	94 353	95 530	50 000	40 000
Sum driftskostnader		3 451 185	3 985 438	4 295 693	4 714 924
Driftsresultat		876 323	-89 607	-34 881	-29 801
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		20 388	369	2 000	2 000
Andre finansinntekter		34 449	31 728	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		54 837	32 097	2 000	2 000
¡ rets resultat		931 161	-57 510	-32 881	-27 801
Disponering:					
Overfŋrt annen egenkapital		931 161	-57 510	0	0
Sum disponeringer		931 161	-57 510	0	0

Balanse - Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2023-12

	Note	¡ r 2023	¡ r 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	637 806	738 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		637 806	738 607
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 951	18 184
Erstatningsmessige skader		5 133	0
Andre fordringer		698 384	82 538
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto	9	4 063 208	3 274 991
Innest³ ende p³ sNrvilk³ r - skattetrekk		10 137	7 689
Sum omlnpsmidler		4 808 812	3 383 403
SUM EIENDELER		5 446 618	4 122 010

	Note	¡ r 2023	¡ r 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		4 440 240	3 509 079
Sum egenkapital	10	4 440 240	3 509 079
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		53 016	58 848
Gjeld til forretningsfŋrer		2 100	0
Leverandŋrgjeld		747 660	238 528
Skyldig off. myndigheter		19 794	14 735
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		28 823	24 731
Annen kortsiktig gjeld		154 984	276 089
Sum gjeld		1 006 378	612 931
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		5 446 618	4 122 010

Sted:_____, dato:_____

Sŋlvi Anita Eide Styreleder	K³ re Hunstad Styremedlem	Liv Dammen Styremedlem
Simen Bŋhm Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til ³ betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	¡ r 2023	¡ r 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	4 179 900	3 799 272
3601 Leieinntekter garasjer	57 600	57 600
3624 Inntekt vaskeri strŋmavgift	30	0
3645 Leie parkeringsplass	23 400	23 400
3622 Strŋmforbruk elbil	66 578	15 559
Sum	4 327 508	3 895 831

Note 2 - Personalkostnader

	¡ r 2023	¡ r 2022
5100 Lŋnn til ansatte	60 774	27 307
5110 Lŋnn rengjŋring	145 192	140 072
5137 Andre lŋnnskostnader	0	9 960
5150 Opptjente feriepenger	28 823	24 731
5330 Styrehonorar	200 000	180 000
5400 Arbeidsgiveravgift	57 241	50 385
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 064	3 487
5920 Yrkesskadeforsikring	2 797	2 669
Sum	498 891	438 611

Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,35

Note 3 - Anleggsmidler

	El-billading	Brannvarslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	432 608	390 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	432 608	390 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	113 302	71 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	319 306	318 500
¡ rets avskrivninger :	61 801	39 000
Anskaffelses³ r :	2021	2021
Antatt levetid i ³ r :	7	10

Virksomheten har balansefŋrt anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet ŋkonomisk levetid.

Note 4 - Strŋm og annen energi

	¡ r 2023	¡ r 2022
6340 Lys, varme	648 996	1 050 507
Sum	648 996	1 050 507

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	¡ r 2023	¡ r 2022
6543 Vaskerianlegg	1 744	7 537
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 073	11 285
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	362 947	312 271
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	10 241	37 246
6640 Periodisk vedlikehold	0	327 188
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	40 000
Sum	438 006	735 527

Note 6 - Lŋpende driftskostnader

	¡ r 2023	¡ r 2022
6360 Renhold	1 398	1 555
6395 Sommer og vintervedlikehold	62 120	18 433
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	10 390	13 759
6740 Honorar konsulenttjenester	87 500	103 394
6780 Andre driftsavtaler	34 300	1 800
Sum	195 707	138 941

Note 7 - Administrative honorarer

	¡ r 2023	¡ r 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	3 850
6710 Forretningsfrjrerhonorar	124 134	120 636
6711 Honorar administrative tjenester	-156	1 347
6725 Honorar for juridisk bistand	37 157	142 020
Sum	165 585	267 853

Note 8 - Andre driftskostnader

	¡ r 2023	¡ r 2022
6490 Annen leiekostnad	3 286	2 711
6550 Driftsmateriale	879	0
6790 Annen fremmed tjeneste	42 369	60 125
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	780	2 109
7000 Drivstoff	0	120
7710 Styremnjter	208	0
7720 Generalforsamling / ¡ rsmnjte	2 926	27 351
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7790 Annen kostnad	40 905	114
Sum	94 353	95 530

Note 9 - Innest³ ende p³ driftskonto

	¡ r 2023	¡ r 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	1 544 069	3 274 991
1932 Bankinnskudd Vipps vaskeri	29	0
1933 Sparekonto BB	1 007 777	0
1934 Plasseringskonto 31+ BB	1 511 332	0
Sum	4 063 208	3 274 991

Note 10 - Egenkapital

	¡ r 2023	¡ r 2022
Opptjent egenkapital	4 440 240	3 509 079
SUM EGENKAPITAL	4 440 240	3 509 079

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

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Styreleder	Sølvi Anita Eide (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Kåre Hunstad (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Liv Dammen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Simen Bøhm (sign.)	11.04.2024

Til årsmøte i
Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Boligsameiet Tord Pedersensgt 89´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 931.161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 12. april 2024
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 mandag 08.05.2023 kl. 17:30 - Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gate 83.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte seksjoner: 36
Antall fullmakter: 3
Totalt antall stemmer på møtet: 39
Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Marianne Næss ble valgt

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Sølvi Anita Eide ble valgt

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Dag Otto Olufsen ble valgt

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Vedtak:

Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr 57 510 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av fordeling av husleiekostnader

Ikke alle leiligheter i Tord Pedersens gate 89 har garasje eller biloppstillingsplass. Det blir derfor feil at utgifter til slike, inkludert etablering av ladere til elbiler, fordeles på alle leiligheter.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Parkering og kostnader snømåking og garasjeanlegg

Dagens parkeringssituasjon er allerede problematisk og dette vil bli et økende problem fremover når vi går inn i et generasjonsskifte hvor flesteparten i dagens samfunn eier en til to biler. Vi ser at det er et økende behov for å etablere flere parkeringsplasser.
Emil Langeland Haugan og Thea Ambro Arnesen

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år etter Simen Bøhm og Kåre Hunstad

Vedtak:

Simen Bøhm og Kåre Hunstad velges til styremedlemmer for 2 år

6.2 Varamedlem for 2 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemer

Protokoll for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	09.05.2023
Sekretær	Sølvi Anita Eide (sign.)	09.05.2023
Protokollvitne	Dag Otto Olufsen (sign.)	09.05.2023

Innkalling til ordinært årsmøte 2023 i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dato og sted

Dato: Mandag 08.05.2023 kl. 17:30
Sted: Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gate 83

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr 57 510 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av fordeling av husleiekostnader

Ikke alle leiligheter i Tord Pedersens gate 89 har garasje eller biloppstillingsplass. Det blir derfor feil at utgifter til slike, inkludert etablering av ladere til elbiler, fordeles på alle leiligheter.

Gerd Kjemprud

Forslag til vedtak: Fellesutgifter til garasje og biloppstillingsplasser fordeles på de leilighetene som har slike plasser, mens leilighetene uten garasje og/eller biloppstillingsplass ikke belastes utgiftene forbundet med slike plasser.

Styrets innstilling: I våre nye vedtekter er det tydelige bestemmelser angående parkeringsplasser.

Under punkt 2.3. "Særlige bestemmelser for parkeringsplasser", beskrives hva som er en felleskostnad og hvilken kostnad som bæres av seksjonseier det gjelder.

Under punkt 4.3."Særskilt felleskostnad som betales for parkeringsplass" beskrives hvordan kostnaden fordeles på de ulike parkeringsplassene. Styret fastsetter årlig det beløpet som skal betales for å dekke kostnadene sameiet har til driften og vedlikeholdet av parkeringsplassene. Det gjelder kun seksjonseiere som har en parkeringsplass.

5.2 Parkering og kostnader snømåking og garasjeanlegg

Dagens parkeringssituasjon er allerede problematisk og dette vil bli et økende problem fremover når vi går inn i et generasjonsskifte hvor flesteparten i dagens samfunn eier en til to biler. Vi ser at det er et økende behov for å etablere flere parkeringsplasser.

Emil Langeland Haugan og Thea Ambro Arnesen

Forslag til vedtak: I de tilfeller der enslige sitter på flere parkeringsplasser bør man se på en mer fornuftig fordeling av plasser.

Vurdere om gjesteparkeringen bør endres til beboerparkering, da gjestene blir prioritert fremfor beboerne.

Et tilleggspoeng er at beboere uten parkeringsplasser ikke belastes for kostnader som snømåking for parkering og generell vedlikehold av garasjeanlegg.

Styrets innstilling: Det er seksjonseiere som eier parkeringsplassene, disse ble i reseksjoneringen godkjent som tilleggsdeler til leilighetene i 2022/2023. Av den grunn kan ikke styre fordele bestående parkeringsplasser.

Gjesteparkering er for gjester til seksjonseiere og ikke faste plasser. Noen gjesteplasser bør vi ha. Det vurderes om det er mulighet å etablere flere parkeringsplasser på fellesarealet som styret håndterer og leier ut til dem som ikke har parkeringsplasser i dag.

Under punkt 4.3."Særskilt felleskostnad som betales for parkeringsplass" i våre vedtekter, beskrives hvordan kostnaden fordeles på de ulike parkeringsplassene. Styret fastsetter årlig det beløpet som skal betales for å dekke kostnadene sameiet har til driften og vedlikeholdet av parkeringsplassene. Det gjelder kun seksjonseiere som har en parkeringsplass.

Snømåking er i hovedsak fellesarealet ved garasjeanlegg, parkeringsplass for helsetjenesten, gjesteparkering og innkjørsel/anlegg til inngangspartiene. De enkelte parkeringsplassene blir i hovedsak gjennomført av seksjonseier som eier plassen. Det er viktig å få snø bort fra fellesanlegget, samt at det offentlige, post, håndverkere, transporttjenester og liknende har tilgang der det er nødvendig.

6. Valg

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder: Sølvi Anita Eide (2022-2024) Ikke på valg

Styremedlemmer: Simen Bøhm (2021-2023) på valg

Liv Dammen (2022-2024) Ikke på valg

Varamedlem: Kåre Hunstad (2021-2023) På valg

Det skal velges følgende:

6.1 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år etter Simen Bøhm og Kåre Hunstad

Forslag til vedtak: Simen Bøhm og Kåre Hunstad velges til styremedlemmer for 2 år

6.2 Varamedlem for 2 år

Styrets årsmelding 2022 for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Virksomhetens art og beliggenhet

Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 871307652. Sameiet består av 68 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sølvi Anita Eide
Styremedlem, Simen Bøhm
Styremedlem, Liv Dammen
Styremedlem, Kåre Hunstad

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 44 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Boligsameiet Tord Pedersensgt 89.

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

Saker som er under arbeid:

- Rådgivning og rapport med energibesparende tiltak og ENOVA støtte som settes i oppdatert vedlikeholdsplan fra 2023
- Fortsetter prosjektet med vann, avløp og bad/toalett med mål om å sette i drift 2024
- Ferdigstille seksjonering av boder og parkeringsplasser 2023 med oppdaterte vedtekter
- Rådgivning og rapport med energibesparende tiltak for fellesfyren mellom boligsameiene TP83, TP89 og TP95, samt løsning for videre drift

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2022: Uteareal med vanndrenering og skader på utearealer bakside av bygg inkl felling av trær
- 2021: Oppgradering av elektrisk anlegg i samarbeid med Norconsult og Bravida
    - Nye hovedtavler i begge oppganger
    - Mer strøm til sikringsskapene til leilighetene

    - Brannvarslingsanlegg i fellesarealer med direkte varsling til brannvesen
    - Nødlys/ledelys i fellesarealer
    - Ny tavle i garasjeanlegg med infrastruktur for elbil/ladbare hybrider, samt fjerning av utdaterte motorvarmere
    - LED belysning i fellesarealer inne og ute
- 2020: Oppgraderinger i teknisk rom i samarbeid med Nor-Klima ventilasjon, Holtefjell og Kiwa NorKjemi
    - Nedtapping, rensing og oppfylling av gjenvinningskurs
    - Vannbehandlingssystemer for gjenvinnings- og varmekurs
- 2019: Ingen større prosjekter
- 2018: Oppgraderinger i fyrrom, fellesfyring og fornyinger og utskiftinger i innkjørsel til sameiet
    - Utskifting av 3 varmepumper i fyrrommet i samarbeid med Konnerud Rør
    - Fjerning av oljetanker og bytte til biooljetank i fellesanlegget i samarbeid med Aktiv Veidrift
    - Brennere fyrkjeler bygget om til overgang bioolje i samarbeid med Holtefjell
    - Byttet vannrør fra gate og inn til bygning i samarbeid med Aktiv Veidrift
    - Asfaltert innkjørsel til sameiet og garasje, gjesteparkering og parkering hjemmesykepleien i samarbeid med Aktiv Veidrift

Arbeidsmiljø

Sameiet har en vaktmester ansatt i fast 20% stilling. I tillegg renhold og prosjektarbeid på timer.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas. Sameiet har avtale om bruk av det elektroniske HMS systemet NBBO HMS.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89559084. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2023 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2022 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Sameiets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2022.

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

Budsjett:

Budsjett for 2023 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

19.02.2023

Sølvi Anita Eide

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlikeholdsplan 10 år Boligsameiet Tord Pedersens gate 89

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rådgivning og rapport av tiltak som gir energibesparende effekt med ENOVA støtte, vedlikeholdsplan oppdateres når rapport foreligger										
Bytte elektrisk varmtvannsbereder 6 300 liter i fyrrom										
Bytte elektrisk varmtvannsbereder 600 liter										
Rørrehabilitering; vann, avløp, sluk, baderom, toalett										
Oppgradering av fellesareal gulv og vegger til leilighetene										
Overflatebehandling av tredør m/ glass, dobbel fasade Nord										
Utskifting av inngangsdører leiligheter (branndører)										
Bytte låsesystem alle dører										
Parkeringsanlegg og innkjørsel sameiet, utbedre skader, rør og sluk, fjerne blomsterkasser og asfaltere										
Generell tilstandsvurdering av betong parkeringskjeller										
Behandle gulv i fellesarealer i ganger og vaskerom										
Pusse opp inngangsparti med nye postkasser										
Utskifting av sementbasert fasade nord										
Utskifting av vinduer fasade nord										
Utskifting av vinduer fasade vest										
Utskifting av vinduer fasade øst										
Utskifting av balkongdører										
Utskifring av vinduer fasade sør										
Membran i balkonggulv										
Overflatebehandling av panelt himling fasade sør										
Utskifting av ytterdør til søppelrom										
Bytte panelradiator										
Oppgradere heis										

Resultatregnskap Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2022-12

	Note	Regnskap ¡ r 2022	Regnskap ¡ r 2021	Budsjett ¡ r 2022	Budsjett ¡ r 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	3 856 872	3 698 666	3 880 192	4 260 812
Andre inntekter	2	38 959	32 936	0	0
Sum inntekter		3 895 831	3 731 602	3 880 192	4 260 812
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	258 611	281 468	319 302	287 354
Styrehonorar	4	180 000	180 000	180 000	180 000
Avskrivninger	5	84 001	0	0	100 801
Revisjonshonorar	6	3 850	4 515	3 900	4 000
Honorar forretningsfnrer		120 636	116 556	120 634	124 133
Vedlikehold	7	735 527	1 557 019	1 375 000	1 000 000
Kjnp av tjenester	8	340 878	204 508	146 800	285 800
Tv/bredb³ nd		290 398	264 727	270 000	306 716
Forsikringer		309 321	273 320	311 000	378 609
Kommunale avgifter	9	573 281	575 664	633 556	728 280
Strnm og annen energi	10	1 050 507	840 921	510 000	850 000
Andre driftskostnader	11	38 429	73 989	25 000	50 000
Sum driftskostnader		3 985 438	4 372 687	3 895 192	4 295 693
Driftsresultat		-89 607	-641 085	-15 000	-34 881
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		369	6 102	15 000	2 000
Andre finansinntekter		31 728	16 468	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		32 097	22 570	15 000	2 000
¡ rets resultat		-57 510	-618 515	0	-32 881
Disponering:					
Overfnrt annen egenkapital		-57 510	-618 515	0	0
Sum disponeringer		57 510	618 515	0	0

Balanse - Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2022-12

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	738 607	822 608
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**738 607**	**822 608**
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 184	10 324
Erstatningsmessige skader		0	20 348
Andre fordringer	12	82 538	76 737
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		3 274 991	3 170 753
Innest³ ende p³ sŋ rvilk³ r - skattetrekk		7 689	9 223
Sum omlŋpsmidler		**3 383 403**	**3 287 383**
SUM EIENDELER		**4 122 010**	**4 109 991**

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 509 079	3 566 589
Sum egenkapital	13	3 509 079	3 566 589
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 848	50 516
Leverandŋrgjeld	14	238 528	184 541
Skyldig off. myndigheter		14 735	17 500
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		24 731	27 164
Annen kortsiktig gjeld	15	276 089	263 682
Sum kortsiktig gjeld		612 931	543 402
Sum gjeld		612 931	543 402
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		4 122 010	4 109 991

Sted:_____, dato:_____

SŋlvI Anita Eide Styreleder	K³ re Hunstad Styremedlem	Liv Dammen Styremedlem
Simen Bŋhm Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til ³ betale felleskostnaden.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	¡ r 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	3 799 272
3601 Leieinntekter garasjer	57 600
Sum	3 856 872

Note 2 - Andre inntekter

	¡ r 2022
3622 Strŋmforbruk elbil	15 559
3645 Leie parkeringsplass	23 400
Sum	38 959

Note 3 - Personalkostnader

	¡ r 2022
5100 Lŋnn til ansatte	27 307
5110 Lŋnn rengjŋring	140 072
5137 Andre lŋnnskostnader	9 960
5150 Opptjente feriepenger	24 731
5400 Arbeidsgiveravgift	50 385
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 487
5920 Yrkesskadeforsikring	2 669
Sum	258 611

Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,25

Note 4 - Styrehonorar

	¡ r 2022
5330 Styrehonorar	180 000
Sum	180 000

Noten viser kostnadsfŋrt styrehonorar i lŋpet av ³ ret. Det er ikke avsatt styrehonorar ved ³ rets slutt.

Note 5 - Anleggsmidler

	El-billading	Brannvarslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	432 608	390 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	432 608	390 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 501	32 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	381 107	357 500
¡ rets avskrivninger :	51 501	32 500
Anskaffelses³ r :	2021	2021
Antatt levetid i ³ r :	7	10

Virksomheten har balansefŋrt anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet ŋkonomisk levetid.

Note 6 - Revisjonshonorar

	¡ r 2022
6700 Honorar for lovp³ lagt revisjon	3 850
Sum	3 850

Note 7 - Vedlikehold

	¡ r 2022
6601 Vedlikehold bygg	11 285
6603 Vedlikehold elektro	120 612
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	37 246
6605 Vedlikehold fellesanlegg	477
6611 Drift vedlikehold fyringsanlegg	65 871
6612 Drift vedlikehold brannsikring	51 259
6613 Drift vedlikehold vaskerianlegg	7 537
6616 Drift vedlikehold heis	74 053
6630 Egenandel forsikringsskader	40 000
6640 Periodisk vedlikehold	327 188
Sum	735 527

Periodisert vedlikehold gjelder etablering av grŋft, samt OV-tiltak.

Note 8 - Kjŋp av tjenester

	¡ r 2022
6720 Juridisk r³ dgivning	142 020
6725 Tilleggs tjenester NBBO	1 347
6730 Teknisk r³ dgivning	13 759
6731 HMS Plan	1 800
6780 Snŋbrŋyting og strŋing	18 433
6790 Andre fremmede tjenester	60 125
6799 Andre konsulenttjenester	103 394
Sum	340 878

Juridisk r³ dgivning gjelder bl.a. reseksjonering og endring i vedtektene.

Note 9 - Kommunale avgifter

	¡ r 2022
7762 Vannavgift/avlŋp	380 586
7765 Renovasjonsavgift	192 695
Sum	573 281

Note 10 - Strŋm og annen energi

	¡ r 2022
6200 Elektrisk energi	382 383
6202 Strŋm andre anlegg	595 357
6220 Fyringsolje	72 767
Sum	1 050 507

Note 11 - Andre driftskostnader

	¡ r 2022
6360 Renhold, sanitŋrartikler	1 555
6492 Containerleie	2 711
6900 Telekommunikasjon	1 469
6940 Porto og distribusjonskostnader	2 109
7000 Drivstoff	120
7721 ¡ rsmŋtet	27 351
7770 Bank/betalingsgebyrer	3 000
7790 Andre kostnader	114
Sum	38 429

Note 12 - Andre fordringer

	¡ r 2022
1500 Kundefordringer	100
1564 Periodisering	82 438
Sum	82 538

Periodisering gjelder TV/bredb³ nds-kostnader betalt i 2022 for 2023.

Note 13 - Egenkapital

	¡ r 2022	¡ r 2021
Opptjent egenkapital	3 509 079	3 566 589
SUM EGENKAPITAL	3 509 079	3 566 589

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

Note 14 - Leverandŋrgjeld

	¡ r 2022
2400 Leverandŋrgjeld	238 528
Sum	238 528

Leverandŋrgjeld utgjŋr gjeld for kjŋp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som fŋrst blir betalt i 2023.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	¡ r 2022
2900 Forskudd fra kunder	50
2998 Periodisering	276 039
Sum	276 089

Periodisering gjelder strŋmkostnad fakturert i 2023 for 2022.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Styreleder	Sølvi Anita Eide (sign.)	16.04.2023
Styremedlem	Kåre Hunstad (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Liv Dammen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Simen Bøhm (sign.)	12.04.2023

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

☑ *Revisjon*
☑ *Skatterådgivning*
☑ *Økonomisk rådgivning*

Til årsmøte i
Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Boligsameiet Tord Pedersensgt 89's årsregnskap som viser et underskudd på kr 57.510. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

P.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 16.april 2023

Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
03/02009/004/JUHO
Arkivkode
ADR 113/878
Deres referanse

Dato
02.03.2005

E-Tek AS v/Kjell E. Eriksen
Boks 252 Økern

0510 OSLO

113/878, TORD PEDERSENS GATE 89, VENTILASJONSANLEGG
FERDIG ATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 16.02.2005.

Tiltakshaver:	Statoil Norge AS
Ansvarlig utførende:	E-Tek AS
Ansvarlig kontrollerende:	E-Tek AS

Gjennomført tiltak: omlegging av ventilasjonsanlegg, gjenvinning av energi fra avtrekksluft, installasjon av VP inn på varmeanlegg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene 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.

Jdr Høgset

Judith W. Høgset
saksbehandler

01BGR/61515 Geomatikk
113/878 2009 Ferdigattest

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3003 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Judith W. Høgset
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSSAMEIET T PEDERSENSGT 89

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist vedtatt den 08.06.2022

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Boligsameiet T Pedersensgt 89 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 68 boligseksjoner på eiendommen gnr. 113 bnr. 878 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjonering og etterfølgende tinglyst reseksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Boder og parkeringsplasser etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering og etter følgende tinglyste reseksjoneringer med vedlegg.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

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. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie

ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier (selger/utleier) skal gi styret skriftlig melding om utleie eller overdragelse av seksjonen senest 8 dager etter kontrakt er inngått.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Særlige bestemmelser for parkeringsplasser

2.3.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelle fakturerings- og håndteringskostnader i forbindelse med ladepunktet betales av seksjonseier som benytter ladepunktet.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet.

2.3.2 Salg av parkeringsplasser

Parkeringsplassene i sameiet som hører til seksjonene er seksjonert som tilleggsdeler. Salg av parkeringsplasser kan bare skje mellom seksjonseiere i sameiet, og seksjonseierne det gjelder må i så fall selv sørge for å samtidig foreta en reseksjonering slik at de faktiske forhold etter salg stemmer med opplysninger i grunnboka.

Det skal ikke være knyttet mer enn to tilleggsdeler parkering til en seksjon.

Salg av parkeringsplasser mellom seksjonseierne skal også meldes til styret.

2.3.3 Utleie av parkeringsplasser

En seksjonseier som ønsker å leie ut parkeringsplass, må først tilby denne for utleie til de øvrige seksjonseiere i sameiet. Dersom ingen seksjonseiere ønsker å leie parkeringsplassen, kan den leies ut til andre.

Dersom sameiet har parkeringsplasser på fellesareal, kan beboere leie disse etter nærmere avtale med styret.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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. Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder, er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

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, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. 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 avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av knuste eller punkterte ruter anses som reparasjon og ikke utskifting, og er derfor seksjonseieres vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene 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. 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.

3.3 Særlig om vedlikeholdsansvar for bod og parkeringsplasser

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for de innvendige deler av sin bod, øvrig vedlikehold knyttet til boder er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsplasser er også sameiets ansvar.

3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses *blant annet*:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Det er laget særskilte regler for fordeling av felleskostnadene.

Til dekning av sameiets felleskostnader betaler sameierne forskuddsvis et månedlig beløp som fastsettes av styret for de enkelte leilighets-typer etter følgende bestemmelser:

<u>Fordelingsnøkkel nr. 1</u>
Utgifter til eiendomsskatt, fyring og varmt vann med vedlikehold, service av drift og anlegg, forsikringspremie, samt 54 % av utgifter til vedlikehold på selve bygningsstammen (inklusiv teglsteinsforblending og taktekking og trekonstruksjon på taket og taktekking) fastsettes for de enkelte leilighetstypers netto kvadratmeter i henhold til samlet netto areal således:

- Type nr 1 110/5398 = 2,038 %

- Type nr 2 100/5398 = 1,852 %
- Type nr 3 103/5398 = 1,908 %
- Type nr 4 53/5398 = 0,982 %
- Type nr 5 127/5398 = 2,352 %
- Type nr 6 79/5398 = 1,464 %
- Type nr 7 76/5398 = 1,408 %

Fordelingsnøkkel nr. 2
Utgifter til vann, kloakk og renovasjon fordeles med henholdsvis 18 % på de 10 store leilighetene, 57 % på de 36 mellomstore leilighetene og 25 % på de 22 små leilighetene.

Fordelingsnøkkel nr. 3
Utgifter til heiser, strøm i vaskeriene, utelys og lys i vestibyler, trappeoppganger, boder i underetasje og l. og 2. etasje, fellesrom for øvrig, kollektiv grunnpakke TV ,bredbånd, lønn til vaktmester, renhold, snørydding, beplantning, revisjon, administrasjon og forretningsførsel, vedlikehold av felles utstyr og maskiner, samt 46 % av utgifter til vedlikehold på selve bygningsstammen (inklusiv teglsteinsforblending og trekonstruksjon på taket og taktekking) fordeles likt på alle leilighetstyper.

Total brutto grunnflate for blokkens 13 etasjer + taket er 10.022 m2 (utvendig mål), totalt netto leilighetsareal er 5398 m2, differansen 4624 m2 er felles. Vedlikehold på blokkens betongkonstruksjon (bygningsstammen) foreslås derfor fordelt med 5398/10.022 = 54 % etter fordelingsnøkkelen nr. 1 og 4624/10.022 = 46 % likt etter fordelingsnøkkel nr. 3.

Dette utgangspunktet for fordeling av felleskostnader gjelder mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall eller følger av vedtektene her.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eventuelle fellesinntekter fordeles etter sameiebrøk.

4.3 Særskilt felleskostnad som betales for parkeringsplass

For parkeringsplasser i sameiet som er tilleggsdeler til seksjonene skal det betales en særskilt felleskostnad.

Styret fastsetter årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass i garasjeanlegget, i 1. stk. parkeringsplass i carporten og for 1. stk. biloppstillingsplass ute

Beløpene skal fastsettes etter følgende prinsipper:

- Beløpet for 1 stk. biloppstillingsplass ute skal være 1/3 av 1. stk parkeringsplass i garasjeanlegget.
- Beløpet for 1 stk. parkeringsplass i carporten skal være 2/3 av 1. stk parkeringsplass i garasjeanlegget.

4.4 Kostnader til oljefyringsanlegg mv.

Driftsutgifter til det felles oljefyrings- og varmtvannsanlegg med tilbehør, som er plassert i Tord Pedersens gate 83, fordeles mellom de 3 sameiene i Tord Pedersens gate 83, Tord Pedersens gate 89 og Tord Pedersens gate 95 etter de retningslinjer som er nedfelt i «Avtale om drift av felles fyringsanlegg» datert desember 1985, med eventuelle endringer og tillegg som de 3 sameier kommer overens om.

4.5 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

7.2 Årsmøte avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 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 eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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 ovenfor 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.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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
f) endring av vedtektene

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

7.7 Møteledelse og protokoll

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

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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

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

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

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av det samlede styret, eller ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

I tilfelle der skader som er berettiget til dekning fra forsikringsselskapet, oppstår på grunn av seksjonseiers eller de han svarer for, ved uaktsomhet eller forsett, kan sameiet kreve tilbake egenandelen fra sameieren eller noen han svarer for. Dette gjelder også ved unnlatelse av meldeplikt om skade.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og farger på fasadevegger.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring.

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

14 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 settes 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.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

***

Husordensregler for Boligsameiet Tord Pedersensgt. 89

Fastsatt av sameiermøtet 31.5.1976 med senere endringer. Sist pr. 12.4.2014.2016

§ 1. Alminnelige bestemmelser

§ 2. Bomiljø

§ 3. Ansvar ved utleie

§ 4. Oppbevaring av gasser, væsker m.v.

§ 5. Bruk av leiligheten

§ 6. Husdyrhold

§ 7. Fellesrom, forandringer

§ 8. Bruk av fellesrom

§ 9. Balkonger, bruk og utstyr

§ 10. Vedlikehold av balkonger

§ 11. Vaskeriet, bruk og rengjøring

§ 12. Avfallshåndtering

§ 13. Bil - og motorsykkelkjøring

§ 14. Parkeringsplassene. Anvendelse og renhold. Bil- og sykkelvask

§ 15. Renhold

§ 16. TV-antenneanlegg

§ 17. Sikkerhetstiltak dørlåser. Oppbevaring av nøkler.

§ 18. Oppslag.

§ 19. Branninstruks

§ 1. Alminnelige bestemmelser.

Sameiermøtet fastsetter disse bestemmelser som husordensregler for eiendommen Tord Pedersens gate 89 utarbeidet av styret i medhold av sameiets vedtekter § 3,3.ledd.
Bestemmelsene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet eller utøver vedkomnes rettigheter.

§ 2. Bomiljø.

Rettigheter og bruk eller disponering av leilighet, samt eiendommen for øvrig, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer med et godt bomiljø for øyet.
Kjøkkenvifter skal være montert uten motor, da boligblokken har vifte montert på taket. Nærmer informasjon , se vedtekter §3

§ 3. Ansvar ved utleie.

Det fastsatte driftsbeløp betales av sameierne forskuddsvis pr. måned og senest innen månedens utgang.
Sameier som midlertidig stiller leiligheten til disposisjon for andre, skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler. Sameieren har overfor selskapet ansvar for vedkommendes bruk av leilighet, biloppstillingsplass og øvrige rettigheter, og plikter innen 8 dager etter at avtale om disposisjon eller utleie er inngått, å meddele dette skriftlig til sameiets styre. Kfr.§ 2 i vedtektene.

§ 4. Oppbevaring av effekter, gasser m.v.

Brennbare gasser og væsker må ikke oppbevares i bygningen eller på eiendommen i strid med bestemmelser i lov eller forskrifter.

§ 5. Bruk av leiligheten.

I samsvar med selskapets vedtekter skal leiligheter, boder, fellesrom eller eiendommen for øvrig bare nyttes som bolig. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt.
Håndverksarbeide i leiligheten, samt tilhørende boder, som kan medføre sjenanse for andre, i form av bråk som borring,sliping,banking og lignende, utført av eller etter oppdrag av sameier, kan kun utføres i tidsrommet mellom kl. 08.00 – 18.00 på hverdager mandag til fredag, lørdag kl. 16.00. Arbeid so ikke medfører vesentlig sjenanse for andre beboere, kan utføres frem til kl. 20.00 på vanlige virkedager, kl. 18.00 på lørdager, ikke på søn- og helligdager. Dette gjelder ikke arbeid som må utføres straks for å unngå eller minske skade.

Beboere som ønsker å utføre utbedringsarbeider selv, kan søke styret om dispensasjon fra nevnte tidsrammer for kortere tidsrom.

§ 6 Husdyr.

Husdyrhold er bare tillatt når det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr alltid føres i bånd. Det må bare luftes på friarealene.

§ 7. Fellesrom, forandringer.

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som ganger, trapper og lignende, maling eller lignende overflatebehandling av samme, kan bare utføres etter bestemmelse av styret eller sameiermøtet, jfr. Vedtektenes § 3, 2. ledd.

§ 8. Bruk av fellesarealer/ fellesrom.

Fellesrom, brannbalkonger, ganger, trapper og lignende er en del av byggets fellesareal som ikke kan disponeres av den enkelte sameier til privat bruk og skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dette innebærer at det ikke er tillatt å plassere stoler, planter eller andre gjenstander utenfor egen leilighet og for øvrig i noe av husets fellesareal. Unntak fra dette er kun bilder eller lignende som henger på vegg, samt sklisikre løpere på gulv.

Enkel møblering i inngangsparti i underetasjen skal til enhver tid være godkjent av styret.

Styret har et direkte ansvar for at sikkerheten i huset er tatt vare på. Dette innebærer blant annet at det skal være fri adkomst for ambulansepersonell, klare rømningsveier i tilfelle av brann både i dagslys og mørke samt fri tilgjengelighet i andre sammenheng (for eksempel rengjøring)

§ 9. Balkonger, bruk og utstyr.

Avskjerming mot vind eller sol på eller over balkonger må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder utvendig belysningsarmatur. Markiser må bare settes opp i farger som styret har godkjent.

Blomsterkasser skal anbringes på innsiden av balkongbrystningen. Man bør passe på at planter ikke vokser slik at de henger ut over terrasserekkverket.

Private antenner eller lignende må ikke anbringes på balkongene eller annet sted utenfor leiligheten slik at de er til sjenanse for blokkas utseende.

Grilling kan finne sted på balkongen så fremt man benytter elektrisk grill eller propanfyrt grill, men grilling som avgir røyk og os, og som kan plage naboen, tillates ikke.

Lufting av tøy eller lignende på balkonger er bare tillatt når det utenfra ikke sees over brystningens høyde. Tepperisting og lignende fra balkonger er ikke tillatt.

Balkonggulv rengjøres som ethvert annet gulv. Spyling av balkonggulv er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å tømme vannbøtter etter rengjøring og lignende i sluket på balkongen.

Ved bruk av balkongen skal det tas rimelig hensyn til naboer, bl.a. med å unngå urimelig støy, høylydt musikk og lignende, jfr. § 2, 1. ledd

§ 10. Vedlikehold av balkongene.

Vedlikehold/maling av balkongen på husets forside er sameiets ansvar. Dette gjelder også treverk soma skal være malt i brun farge bestemt av sameiet.

Balkonggulv skal bekostes av den enkelte sameier. Det skal legges fliser med membran under for å hindre lekkasje. .

Markiser: De som ønsker å sette opp markiser, må benytte lyse farger i hvit/grå/beige fargetoner. Markisen må være ensfarget.

Vedlikehold av bakverandaen er sameiets ansvar..

§ 11. Vaskeriet, bruk og rengjøring.

Fellesvaskeriet skal ikke benyttes søn- og helligdager. Virkedager, herunder lørdager, kan vaskeriet benyttes, men må være avsluttet innen kl. 21.
Alle skal skrive seg inn i boken på vaskeriet med dato og tid for når de benytter vaskeriet. Dette gjelder også når de ikke har bestilt tid på forhånd.

For ikke å sjenere beboere over vaskeriet oppfordres brukere til å benytte nøytrale vaske- og skyllemiddel uten sterk lukt.

Vaskeriet skal etter bruk være ryddig og i ordentlig stand.

§ 12. Avfallshåndtering.

Alt avfall skal håndteres i samsvar med regler gitt av Drammen Kommune, jfr. Håndbok for kildesortering.

§ 13. Bil- og motorsykkelkjøring.

Kjøring med bil eller motorsykkel på eiendommen er ikke tillatt. Kjøring med bil for privat bruk til og fra vedkommendes oppstillingsplass samt vare- og syketransport er unntatt fra denne bestemmelse.

§ 14. Parkeringsplassene. Anvendelse og renhold.

På oppstillingsplassen skal bilen alltid plasseres innenfor oppmerket felt, fortrinnsvis med fronten mot balustradens rekkverk eller garasjevegg og av plasshensyn nær disse.

Overdekking av biler er bare tillatt med presenning tilpasse bilen.

Ved snøbrøyting oppfordres beboere, hvis det er mulig, til å flytte bilene mens brøyting pågår. Det er ikke tillatt å legge snø på andres biloppstillingsplass.

Vask, annet vedlikehold eller reparasjoner av bil er ikke tillatt på biloppstillingsplass eller sameiets eiendom. Dog kan bilen poleres på sin oppstillingsplass dersom hjelpemidlene fjernes straks etter bruk.

Stell av sykler kan på tilsvarende måte foregå på sykkelplassen men vask må foregå ved sluk for å begrense såpevann utover gårdsplassen.

Biloppstillingsplassene skal holdes i ryddig stand.
Gårdsplass, garasjeanlegg eller adkomst til bygning må ikke benyttes til ballspill eller som lekeplass på annen måte.

§ 15. Renhold

Renhold av gangen utenfor leilighetene utføres av innleid hjelp en gang pr. mdn.
Trappeoppgang blir vasket 2 – 3 ganger pr. år, vinduer i trappegang 1 gang i året.
Bakveranda vaskes når det ikke er frost.
Beboere må selv sørge for å holde bakveranda fri for løv og annet for å sikre at sluk på bakveranda ikke tettes.

Hver sameier/leietaker har ansvar for skifte av lyspære utenfor sin leilighet.

§ 16. TV-antenneanlegg.

Kabelnedføringene til de forskjellige leilighetene er sameiets ansvar og eiendom. Huset er knyttet til Get med trippel abonnement som har opplegg for telefon,Tv og internett.

§ 17. Dørlåser. Sikkerhetstiltak , oppbevaring av nøkler.

Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangen.

- sørg for at utgangsdøren lukkes før du forlater området.
- Hvis det ringer på ved utgangsdøren og du er i din leilighet, skal du ikke åpne uten at du kjenner den som ringer på.

Generalnøkkel er oppbevart hos Secutitas som låser beboere inn i leiligheten ved tap av nøkler. Beboer belastes utgifter ved innlåsing, se skriv

§ 18. Oppslag.

Tavlene i vestibylen er primært ment for styret og vaktmester for informasjon til sameiere. Det tillates oppslag fra sameiere av nødvendig karakter.

Beboere oppfordres til å følge med på oppslag. Mye informasjon fra styret blir kun gjort kjent ved oppslag på tavlen.

§ 19. Branninstruks.

Det foreligger en branninstruks som alle beboere må gjøre seg kjent med.
Se eget vedlegg. Denne vil også henge i hallen i inngangspartiet i hver oppgang.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Par
Tord Pedersens gate ~~97~~ 89 113-878				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens dato	sak
Nybygg	Boligblokk 2			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Alf Rishovd	Tord Pedersengt 91, Her.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Robert Bjørka	Konnerudgt 3, Her.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ole K. Karlsen	Buskerudveien 126, Her.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

mangler: Dør til søppelrom må skiftes til A-60 m/pumpe.
Dør til tavlerom skal merkes.

Ferdigattesten gjelder ikke parkeringshus eller overbygget biloppstillingsplass.

Drammen, den 25. april 1975

bygningssjefen
Erling Rustad

Drammen Byingeniørkontor
A Wennerstad

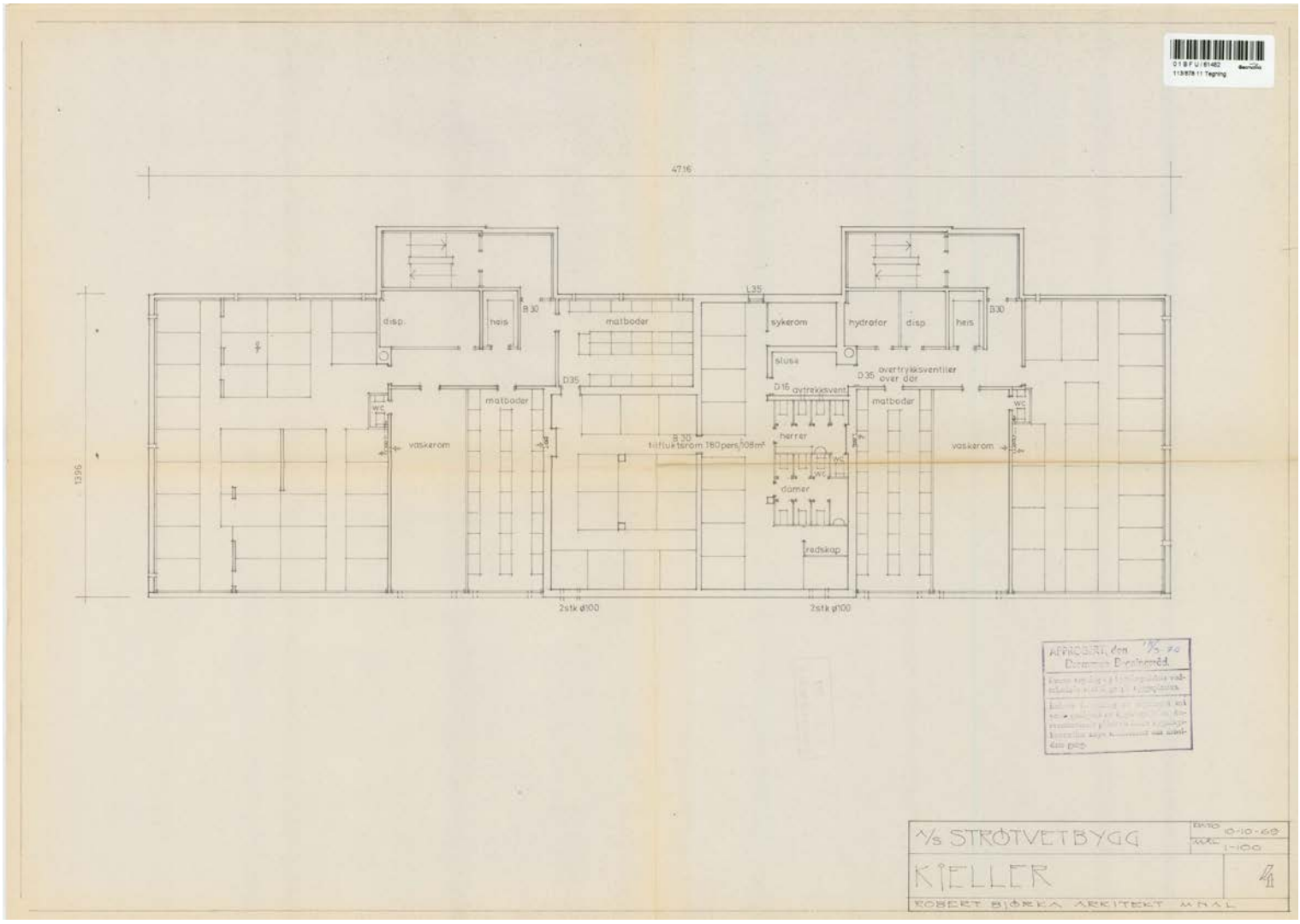
Bjørn Schei

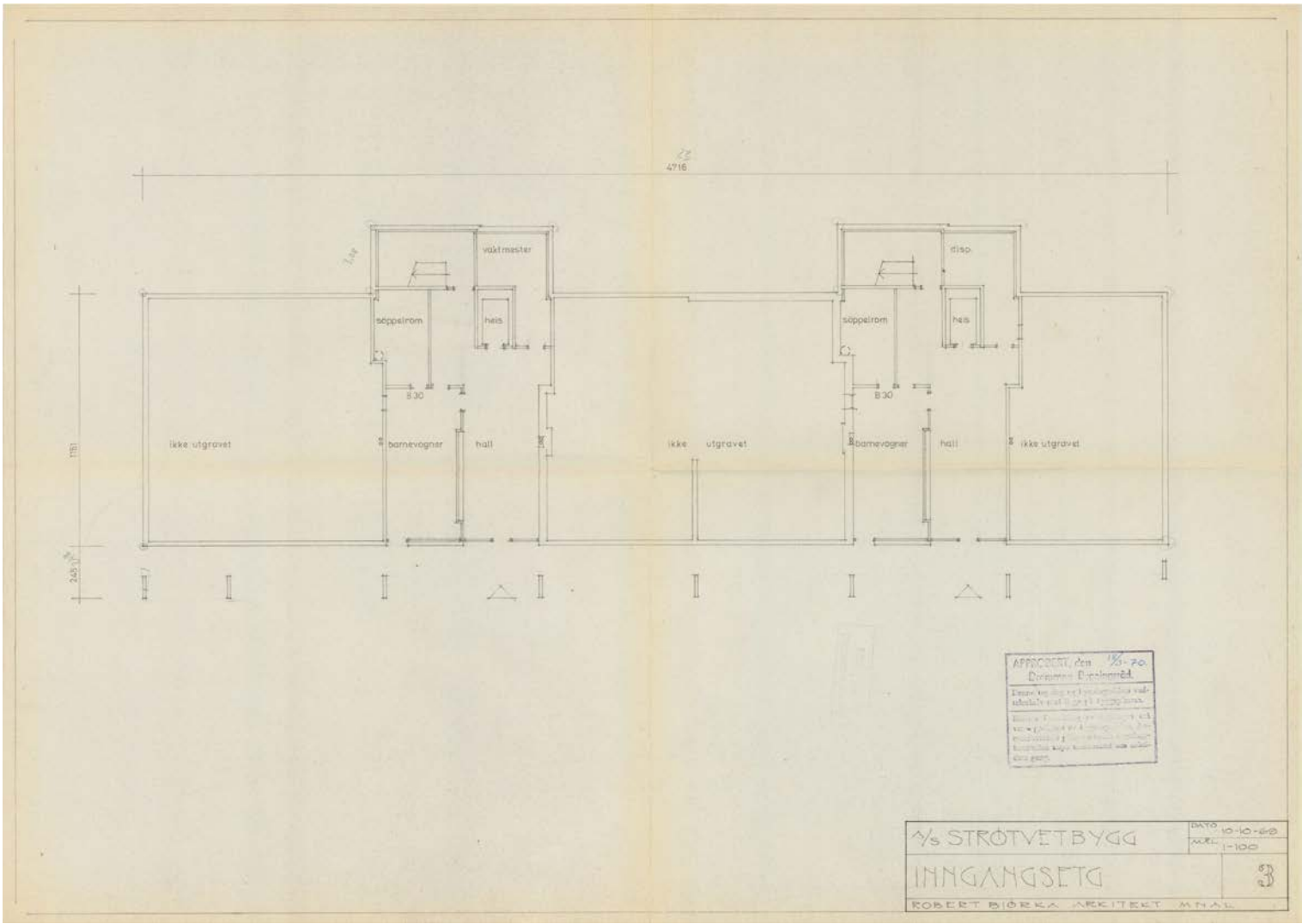
Sendes:

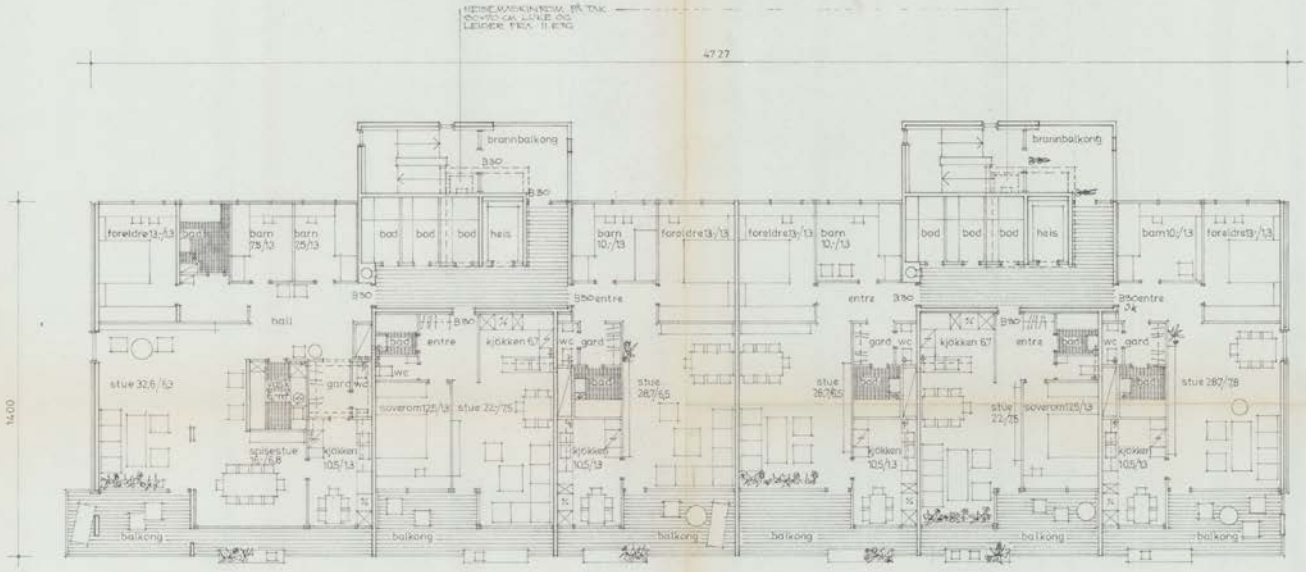
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

29/4-75 Odd Johansen
Drammen B[illegible]vesen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.


4716
1396
disp.
heis
B 30
matboder
L35
sykerom
hydrofor
disp
heis
B30
sluse
D 35
overtrykksventiler over dør
D16
avtrekksvent
D35
matboder
matboder
wc
wc
vaskerom
vaskerom
B 30
tilluftstrøm 180pers/108m²
herrer
wc
wc
damer
redskap
2stk ø100
2stk ø100
APPROBERT, den 1/3 70
Direktør B-styremåd.
A/s STRØTVETBYGG
DATO 10-10-69
MÅL 1:100
KJELLER
4
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL

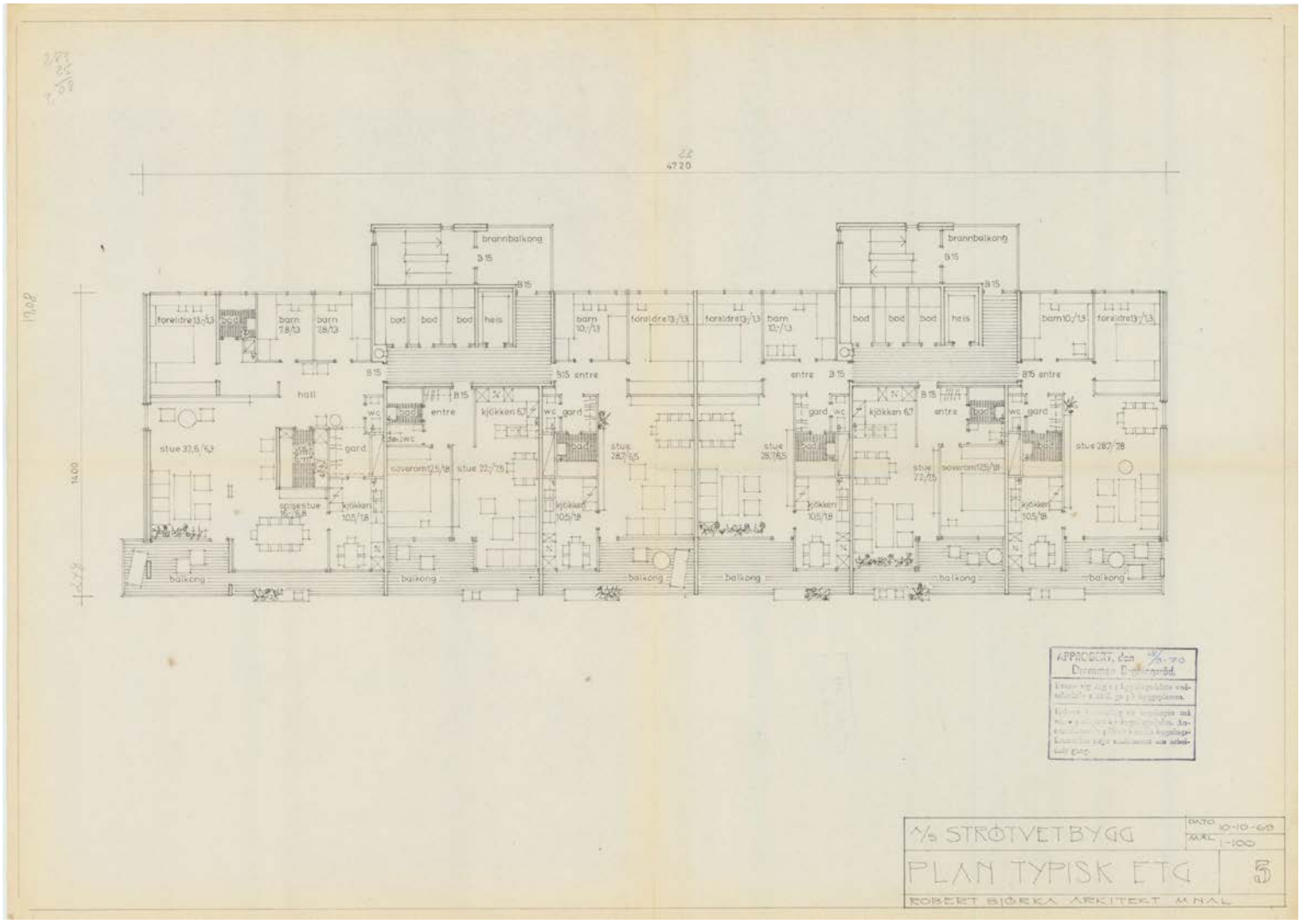

4716
vaktmester
disp.
søppelrom
heis
søppelrom
heis
830
830
ikke utgravet
barnevogner
hall
ikke utgravet
barnevogner
hall
ikke utgravet
APPROBERT, den 1/11-70
A/s STRØTVETBYGG
DATO 10-10-60
MÅL 1-100
INNGANGSETG
3
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL



APPROBERT, den 1/8-74
Drammen Bygningsråd
Dette arkiv, og bygningsdeler omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk av 12 mai 1961 nr 2. Ingen del av tegningen eller dokumentet kan utnyttes uten samtykke fra arkitekten.

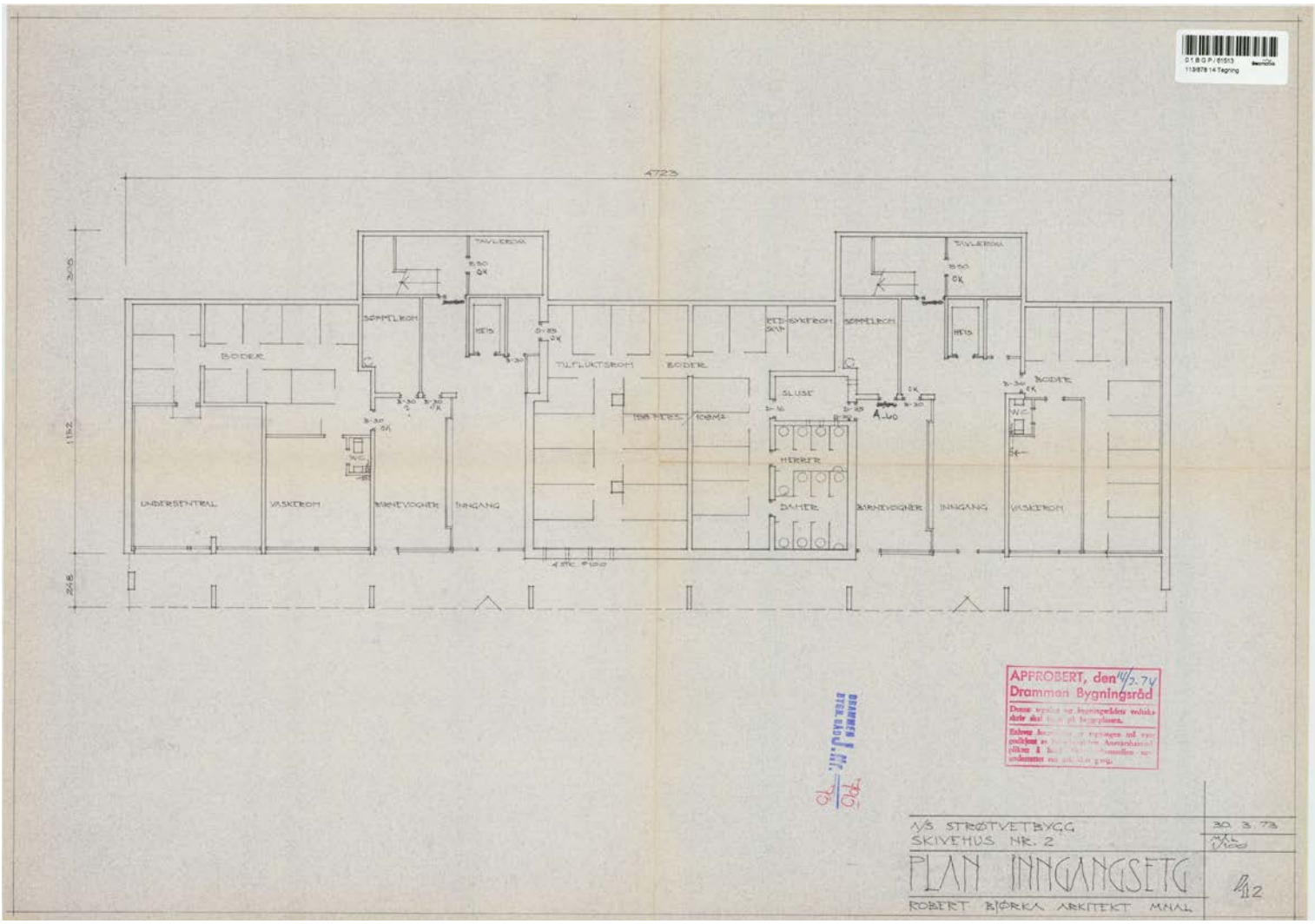
GRANSKET
BYGGÅR J.Nr. 159/72

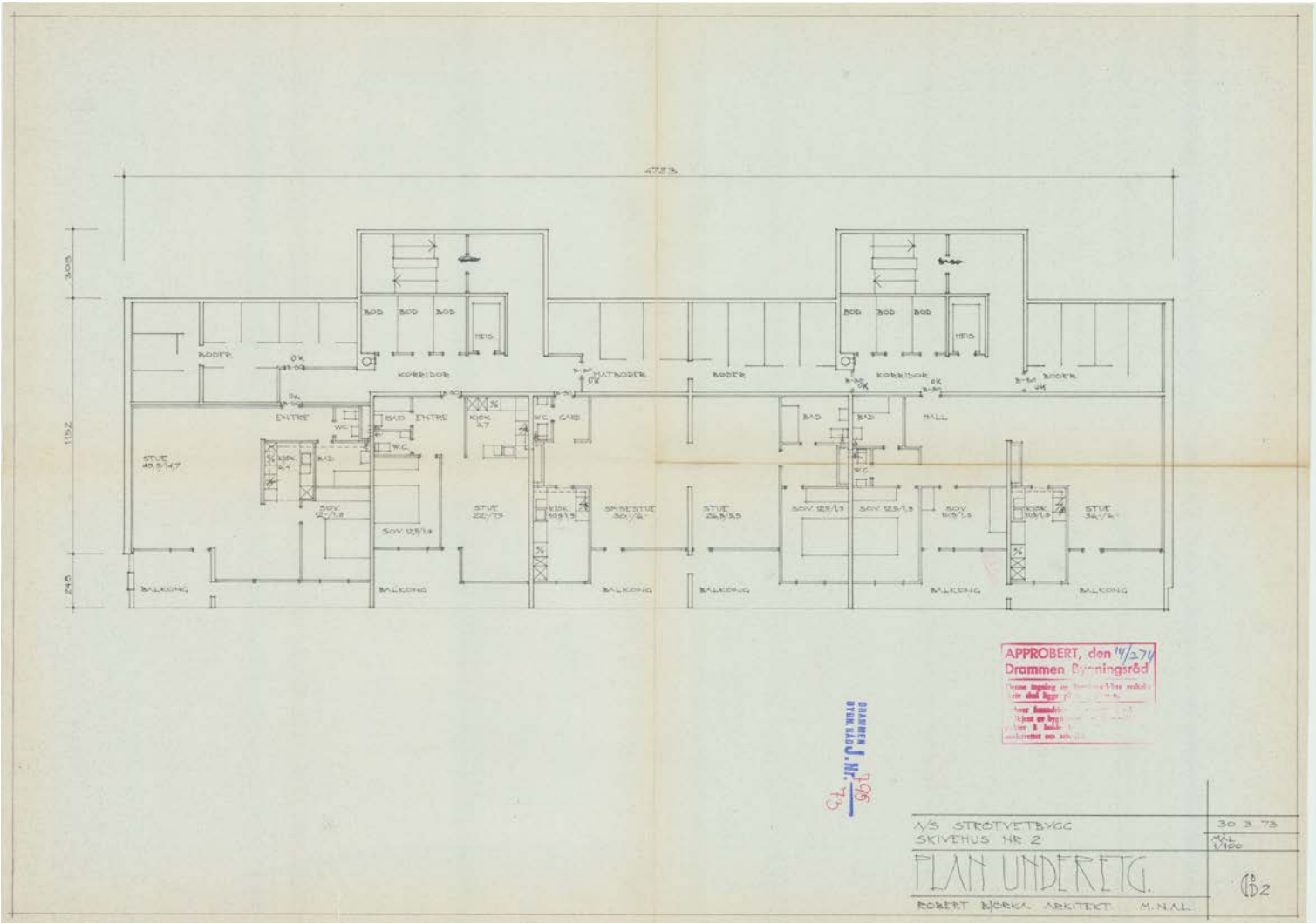
REVIDERT	28-11-73
A/S STRØTVETBYGG	30. 3. 73
SKIVEHUS NR. 2	MÅL 1/100
PLAN TYPISK ETASJE	S2
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL	

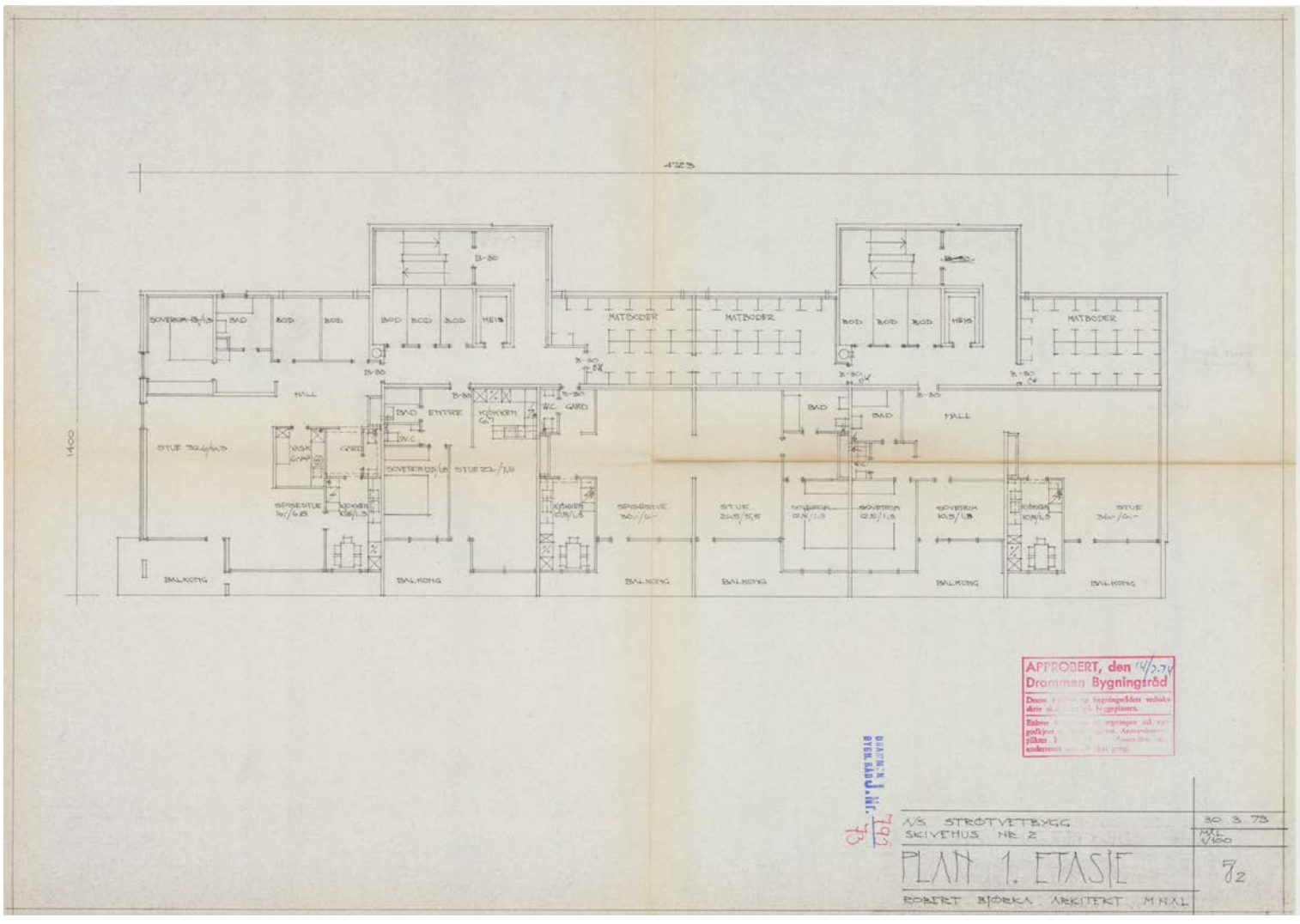


APPROBERT, den 2/2-70
Drammen Byggesakskontor

A/S STRØTVETBYGG
DATO 10-10-69
MÅL 1:100
PLAN TYPISK ETG
5
ROBERT BJØRKA ARKITEKT M.N.A.L.


4723
TAVLEROM
SOMMELROM
HEIS
BODER
TILFLUKTSROM
SLUSE
HERRER
DAMER
BARNEVOGNER
INNGANG
VASKEROM
UNDERSENTRAL
WC
OK
APPROBERT, den 14/2.74
Drammen Byningsråd
DRAMMEN I
BYGG. RÅD J. Nr.
N/S STRØTVETBYGG
SKIVEHUS NR. 2
30. 3. 73
PLAN INNGANGSETG
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL
42


4723
305
1152
245
BODER
BOD
HEIS
KORRIDOR
VATBODER
ENTRE
WC
BAD
KJØK
GANG
HALL
STUE
SOV
SPISESTUE
BALKONG
APPROBERT, den 14/274
Drammen Byggningsråd
DRAMMEN BYGN. RÅD J. Nr. 106 73
A/S STRØTVETBYGG
SKIVEHUS NR 2
30 3 73
M/L 1/100
PLAN UNDER ETG.
B2
ROBERT BJØRKA ARKITEKT M.N.A.L.


4723
1400
SOVEROM
BAD
HEIS
MATBODER
HALL
ENTRE
KJØKKEN
GARD
VASK
BALKONG
APPROBERT, den 14/2-74
Drammen Bygningsråd
DRAMMEN BYGN. RÅD J. Nr. 79
A/S STRØTVETBYGG
SKIVEHUS NR. 2
30. 3. 73
MÅL 1/100
PLAN 1. ETASJE
72
ROBERT BJØRKS ARKITEKT M.N.A.L

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613705839
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
871307652	BOLIGSAMEIET T PEDERSENSGT 89		Postboks 1035, 3001 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3005	113	878

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 26/1-2023 Signatur: [illegible]

Doknr: 124905 Tinglyst: 03.02.2023
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Postboks 7500, 3008 Drammen	Hanne L. Vidve

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310	871 307 652	4146286
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb. 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	113	878	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Alle seksjonene i sameiet, se eget vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se eget vedlegg	
		Nevner =	

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsrekvirent
Dato: 26/1-2023 Signatur: Hanne L. Vidve

Dato	Innsenderens underskrift
17.01.23	Kristine Advokatassistent

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reskesjoneringen går ut på at parkeringsplasser og boder omgjøres fra fellesareal til tilleggsdeler til bruksenhetene.

Tinglyst seksjonering er gammel. Det var derfor nødvendig ved denne reseksjoneringen utarbeide fullstendige tegninger over hele sameiets bygningsmasse. Reseksjoneringen her går kun ut på at boder og parkeringsplasser omgjøres fra fellesareal til tilleggsdeler til bruksenhetene. Reseksjoneringen gjør ingen andre endringer i sameiet, men de nye reseksjoneringstegningene tyddeliggjør hva som er fellesarealer, hva som er bruksenhetenes hoveddeler og hva som er bruksenhetens tilleggsdeler.

Reseksjoneringen gjør ingen endringer i sameiebrøken og innebærer heller ingen verdiforsyvning som gir grunnlag for beregning av dokumentagvift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift	
17.01.2023	Kristine Andersen Aasgaard, Advokat	SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Se eget vedlegg	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
17.01.2023	Kristine A. Aasgaard

Kristine Andersen Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
29.9.22 Drammen	Sølvi Anita Eide	Sølvi Anita Eide Styreleder
Sted og dato DRAMMEN 07.10.22	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Simen Kristoffer Bøhm Styremedlem
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3005	Drammen	113	878		1 - 68

Dato	Underskrift	Stempel
24/1-2023	Hanne Lui Vindve	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
17.01.2023	Kristine Andersen Aasgaard

Kristine Andersen Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
17.01.2023	Kristine A. Aasgard

Kristine Andersen Aasgard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Dra
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

FORTROL

FULLMAKT

Det gis herved fullmakt til

Tone Strøm Andersen pnr.
Lena-Cathrine Rølles pnr.
Sarah Benedikte Wennes pnr.
Camilla Thorkildsen pnr.
Linn-Cecilie Bergstad pnr.

til hver for seg å undertegne på Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS's vegne på dokumenter i forbindelse med salg av eiendommer Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS org nr 982 832 632 formidler, med tilhørende undernummer til samtlige avdelinger.

Fullmakten gjelder pantedokumenter, samtykke til tinglysing i denne forbindelse, sletting av slike pantedokumenter, mortifikasjon og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med eiendomsoverdragelser.

Fullmakten gjelder også all nødvendig signering i forbindelse med e-tinglysing.

Sted/dato: 28.12.2022

På vegne av Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Ola Amundsen pr. prokura

Daglig leder

Fullmakten gjelder fort
Rett kopi bekr
Camilla Thorl
Eiendomsmegler

24.01.23

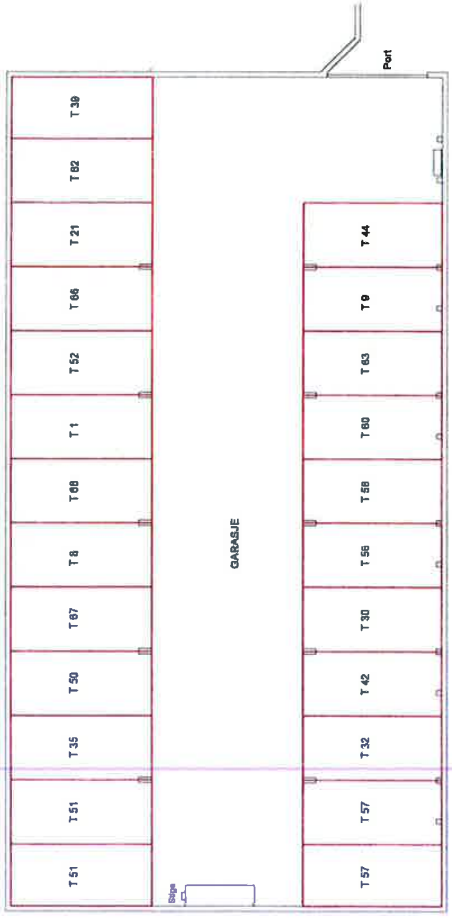
Vedlegg til reseksjoneringssøknad pkt. 4 for gnr. 113 bnr. 878 i Drammen kommune

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
1	B	76	B
2	B	53	B
3	B	100	B
4	B	103	B
5	B	110	B
6	B	53	B
7	B	100	B
8	B	103	B
9	B	127	B
10	B	53	B
11	B	79	B
12	B	79	B
13	B	53	B
14	B	79	B
15	B	127	B
16	B	53	B
17	B	79	B
18	B	79	B
19	B	53	B
20	B	79	B
21	B	127	B
22	B	53	B
23	B	79	B
24	B	79	B
25	B	53	B
26	B	53	B
27	B	127	B
28	B	53	B
29	B	79	B
30	B	79	B
31	B	53	B
32	B	79	B
33	B	127	B
34	B	53	B
35	B	79	B
36	B	79	B
37	B	53	B
38	B	79	B
39	B	127	B
40	B	53	B

Vedlegg til reseksjoneringssøknad pkt. 4 for gnr. 113 bnr. 878 i Drammen kommune

41	B	79	B
42	B	79	B
43	B	53	B
44	B	79	B
45	B	127	B
46	B	53	B
47	B	79	B
48	B	79	B
49	B	53	B
50	B	79	B
51	B	127	B
52	B	53	B
53	B	79	B
54	B	79	B
55	B	53	B
56	B	79	B
57	B	127	B
58	B	53	B
59	B	79	B
60	B	79	B
61	B	53	B
62	B	79	B
63	B	127	B
64	B	53	B
65	B	79	B
66	B	79	B
67	B	53	B
68	B	79	B
Nevner		**5372**	

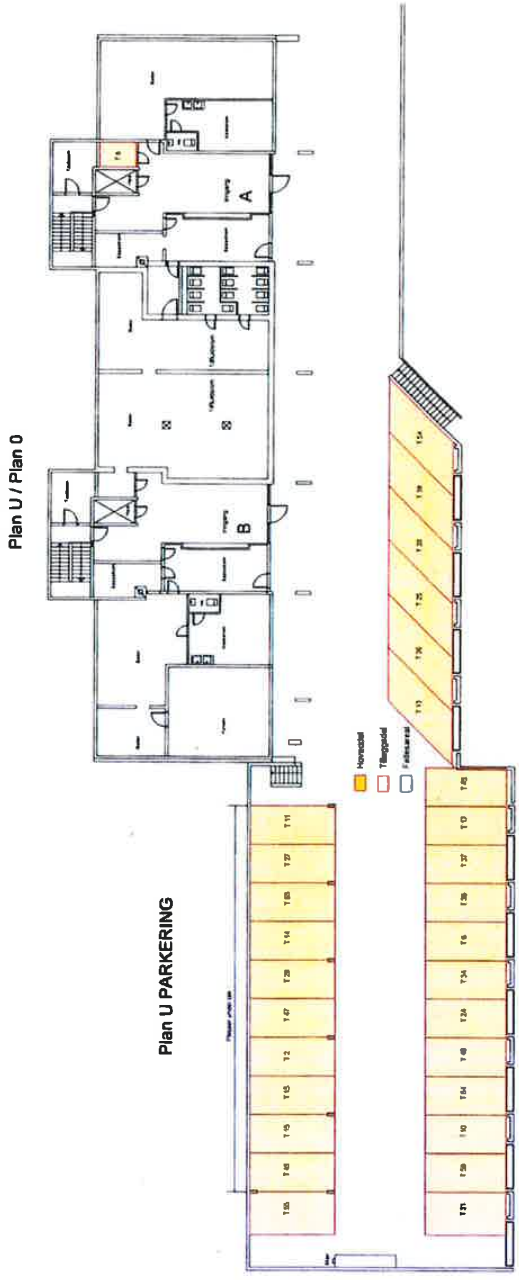
Plan U1 PARKERING



Hovedde
Tilleggsdel
Fellesareal

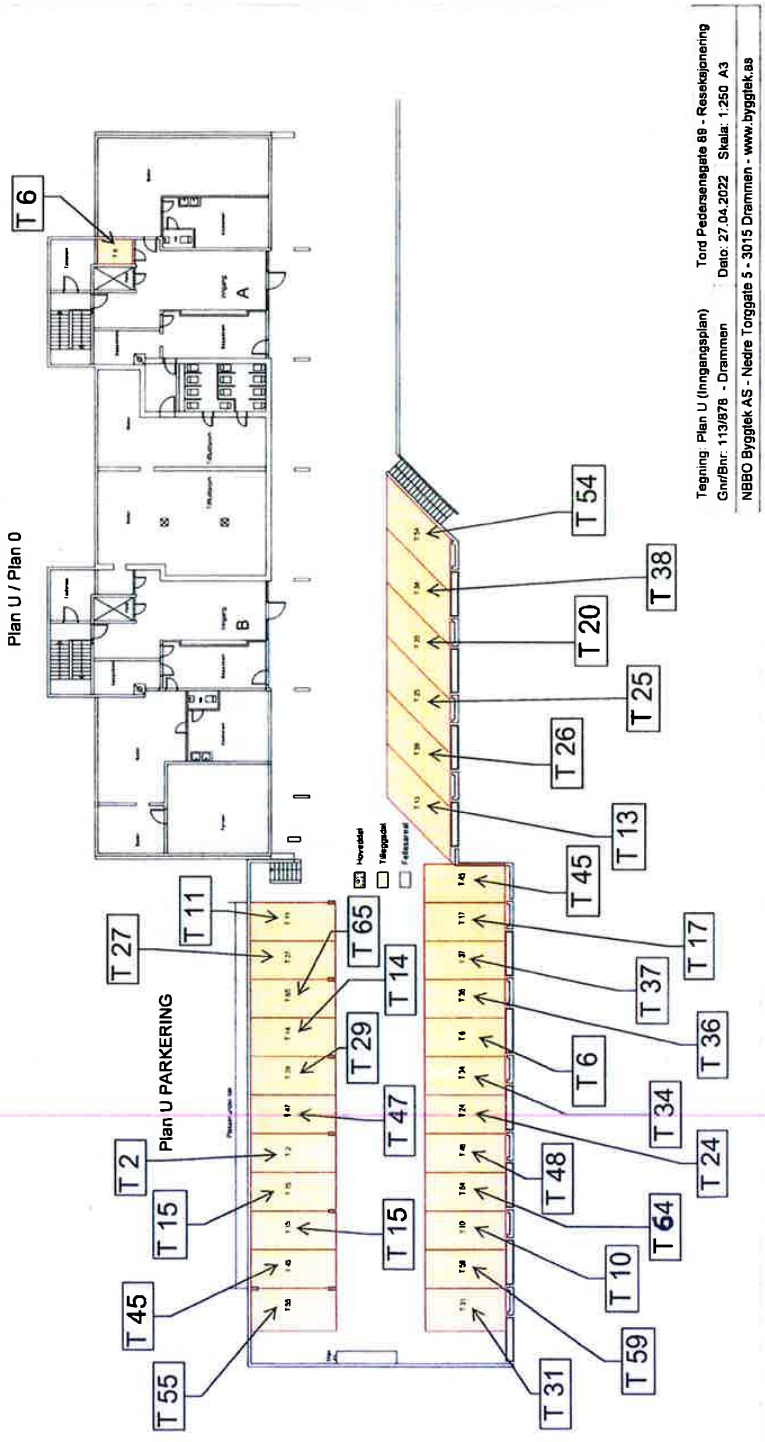
Tegning Plan U1 - Parkering
Gnr/Bnr 113/878 - Drammen
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Tord Pedersensgate 89 - Reisekjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3

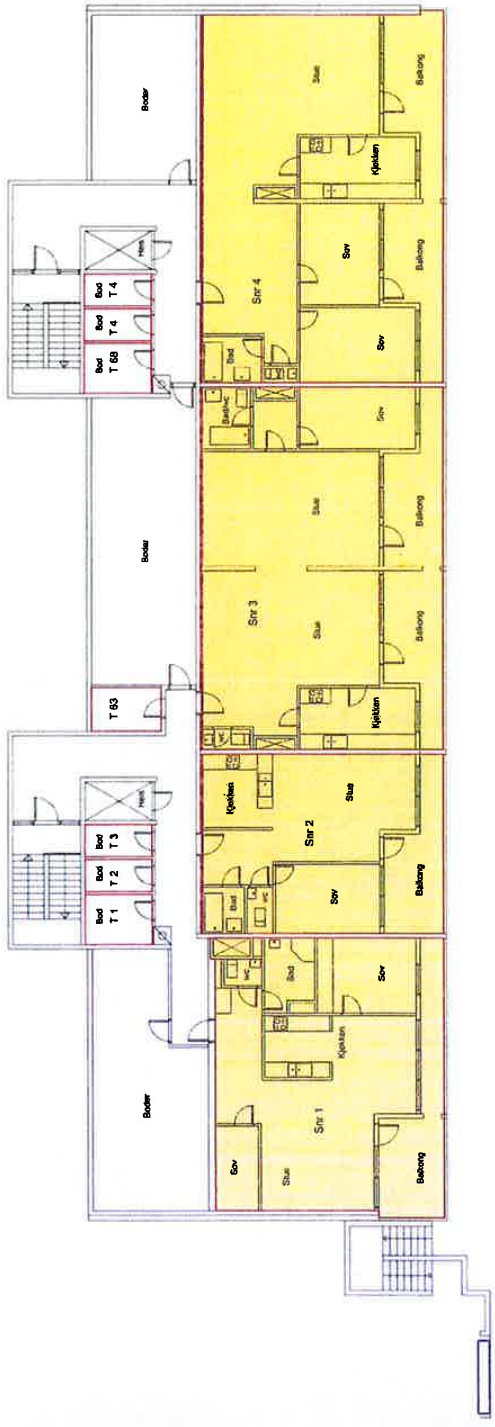


Tegning: Plan U (Inngangsplan)
GnrBnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:250 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Hjelpetegning som bedre viser tilleggsdelene

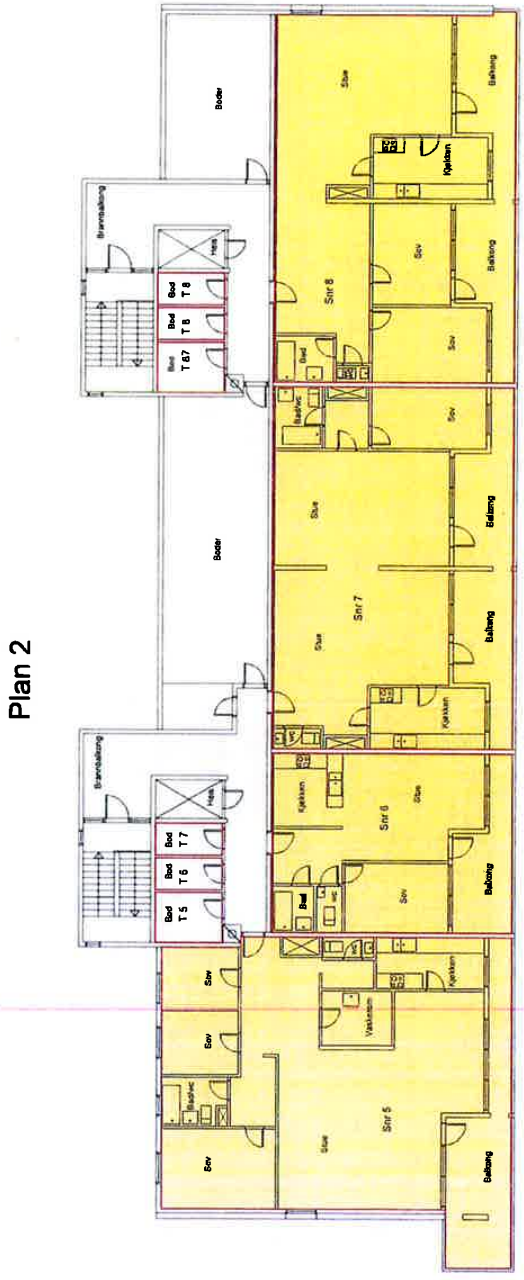


Plan 1



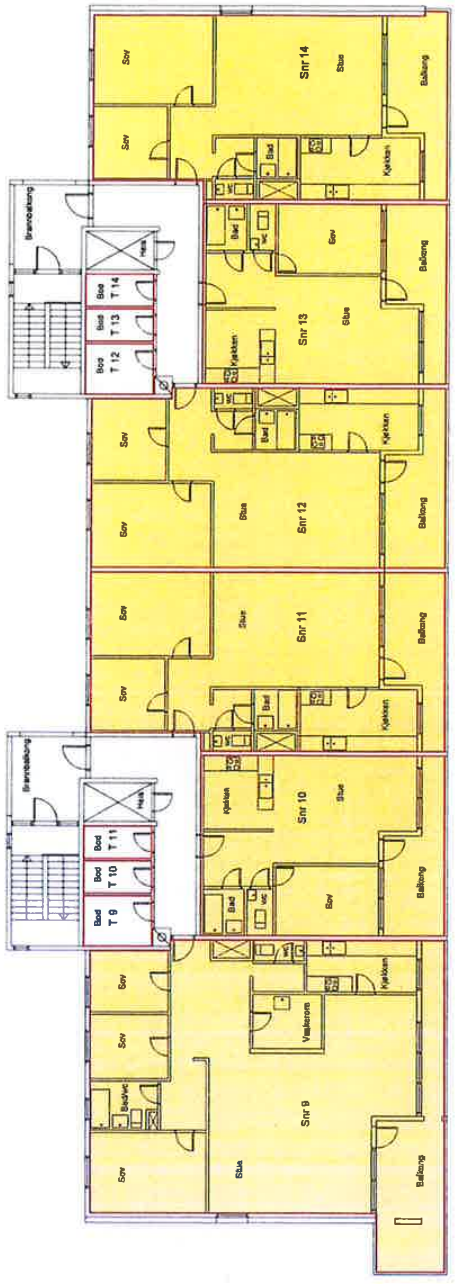
Tegning: Plan 1 etasje
Gnr/Bnr. 113/678 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Resaksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Tonggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

☐ Hoveddel
☐ Tilleggsdel
☐ Fellesareal



Tegning: Plan 2 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Resekjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

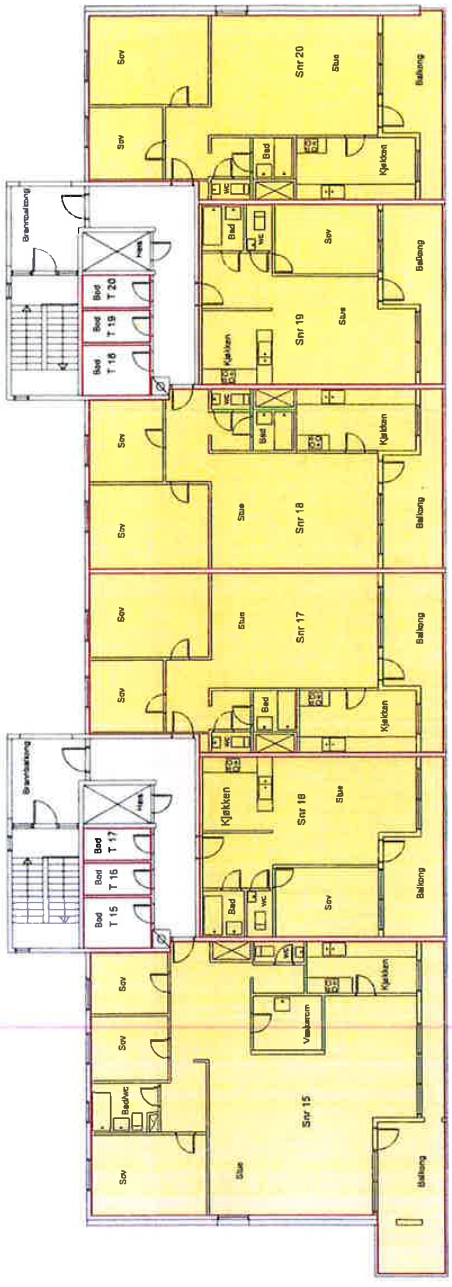
Plan 3



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 3 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

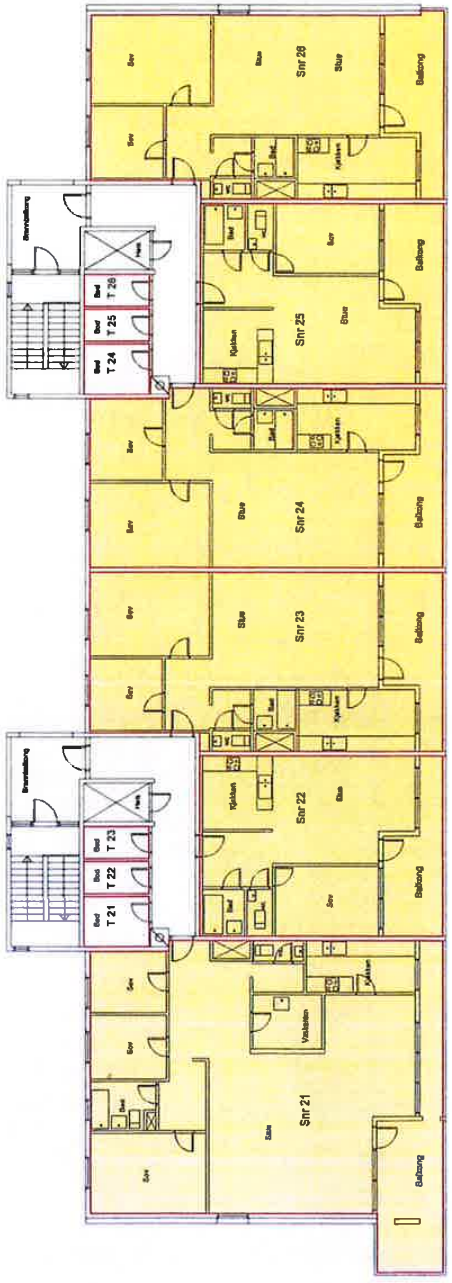
Plan 4



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 4 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 88 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

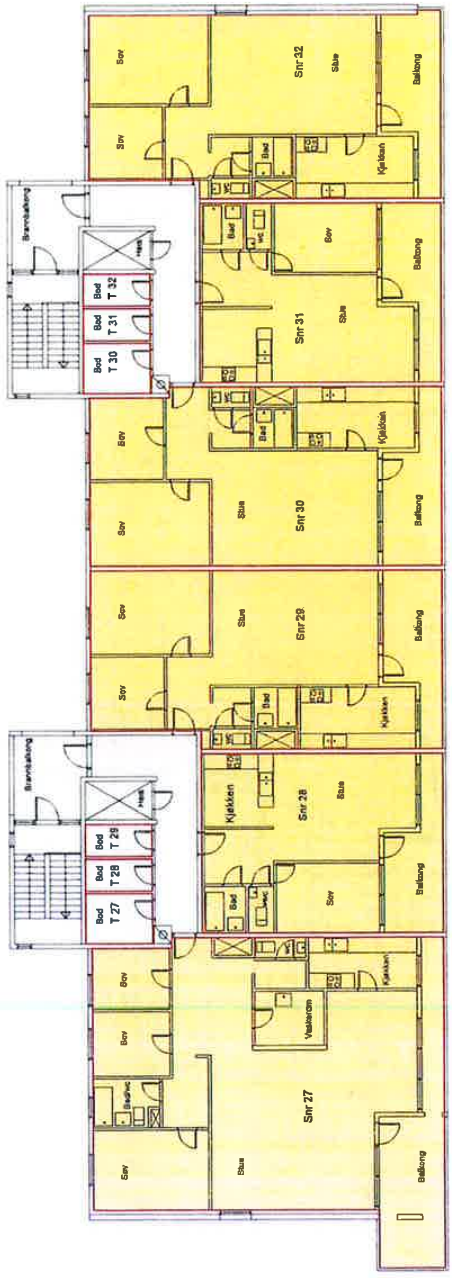
Plan 5



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 5 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

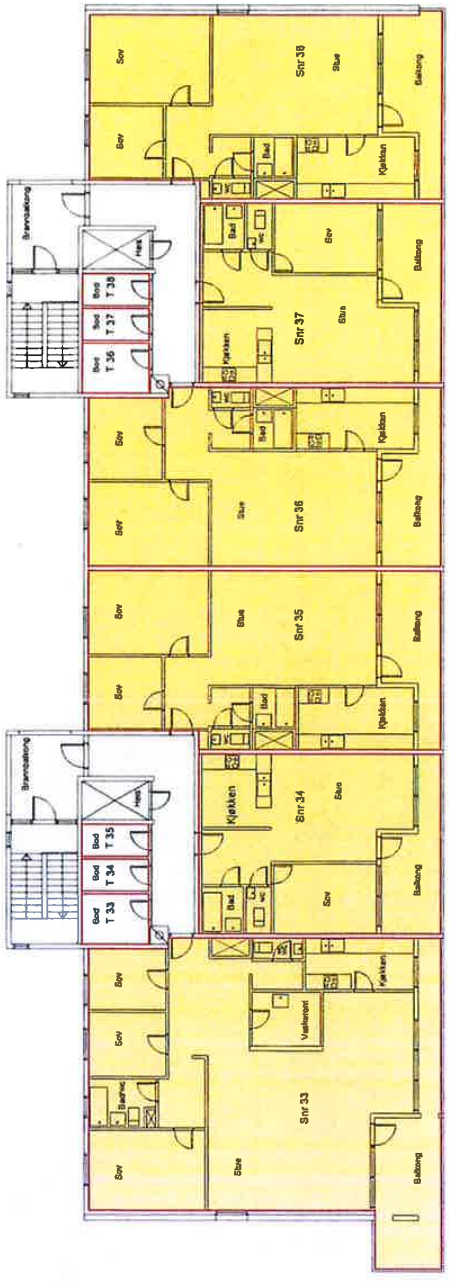
Plan 6



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 6 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

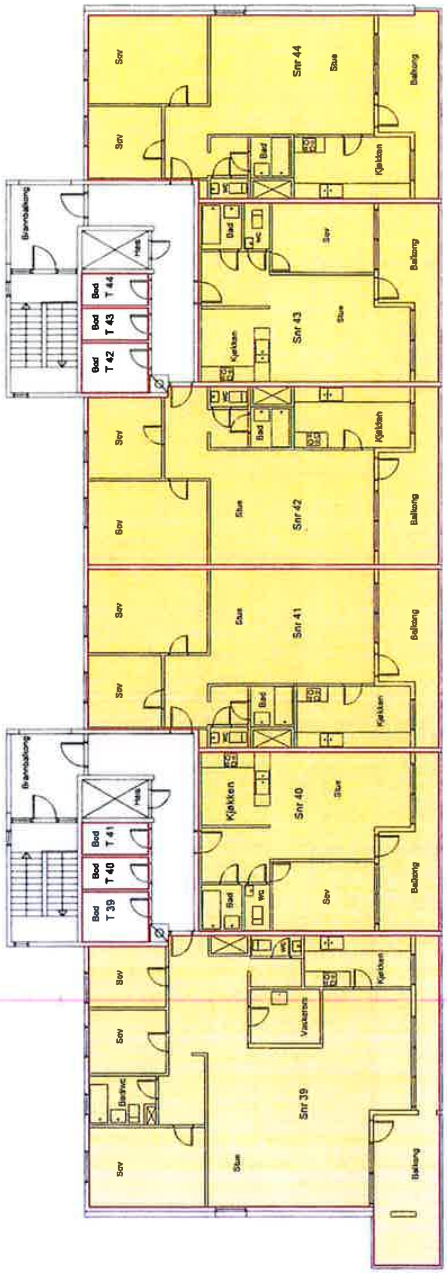
Plan 7



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 7 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

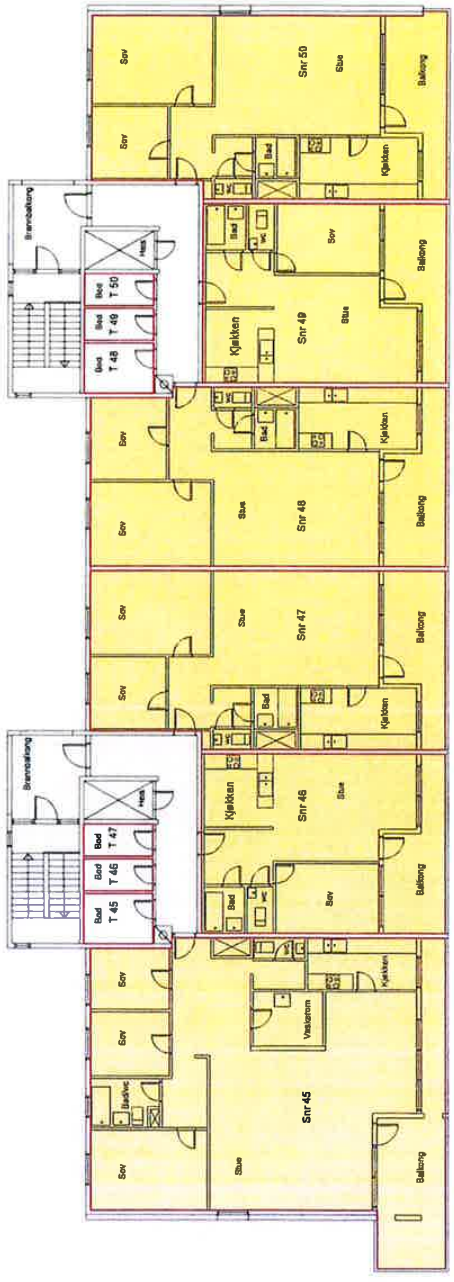
Plan 8



Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 8 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Plan 9

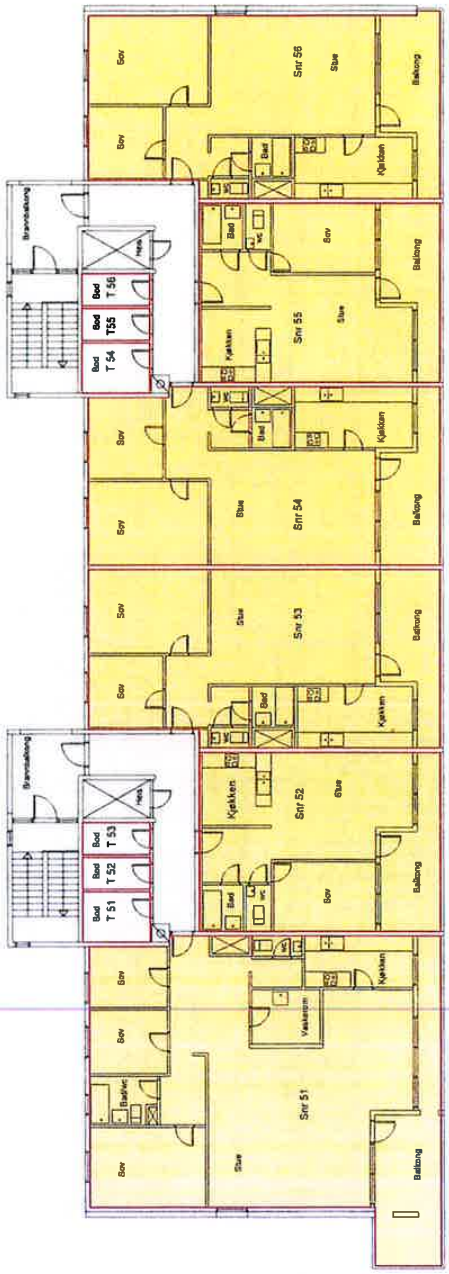


Hoveddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 9 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3

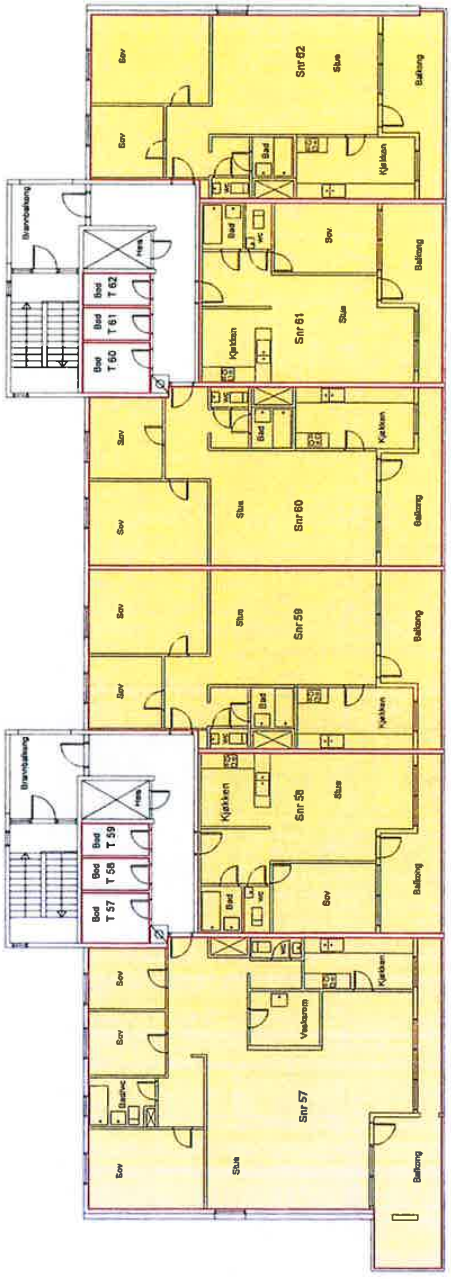
Plan 10



Hovedel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 10 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3

Plan 11

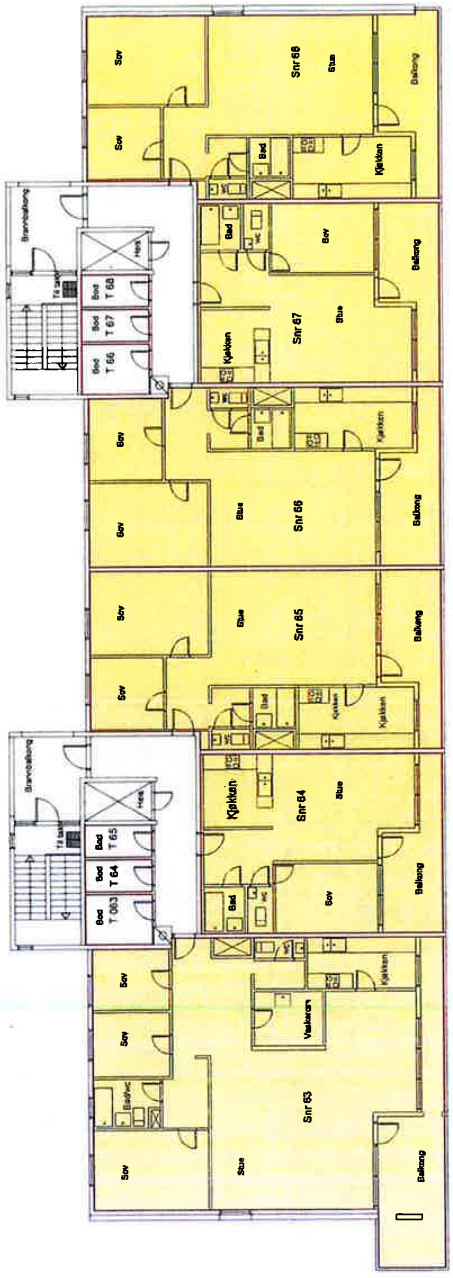


Hovsddel
Tilleggsdel
Fellesareal

Tegning: Plan 11 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3

Plan 12

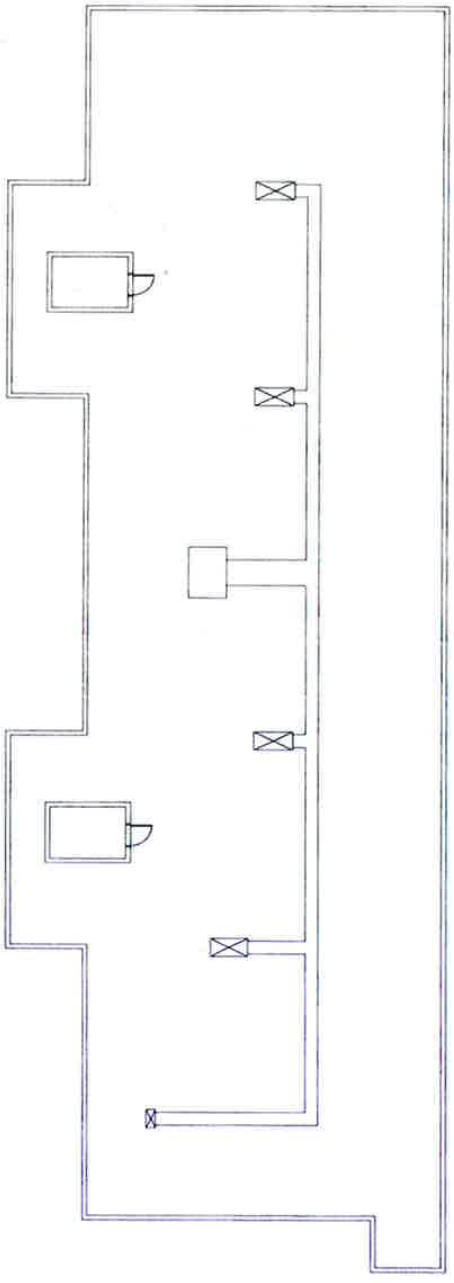


Tegning: Plan 12 etasje
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.bygglek.as

Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3

☐ Hoveddel
☐ Tilleggsdel
☐ Fellesareal

Takplan



Tegning: Plan Tak
Tord Pedersensgate 89 - Reseksjonering
Gnr/Bnr: 113/878 - Drammen
Dato: 27.04.2022 Skala: 1:150 A3
NBBO Byggtek AS - Nedre Torggate 5 - 3015 Drammen - www.byggtek.as

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012098	13.03.2025	1110250052

Om dokumentet

Ident
1974/990023/90

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ADVOKATFIRMAET
BERG, KROG OG SVENSSON
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

HØYESTERETTSDVOKAT HAAKON B. BERG
HØYESTERETTSADVOKAT GEORG KROG
ADVOKAT BIRGER SVENSSON
FULLMEKTIG OG KONTOR:
SENTRALBORD (02) 831254
BANKGIRO 6138.05.20655

3000 DRAMMEN
N. STRANDGT. 3

30. august 1974.

VW S.

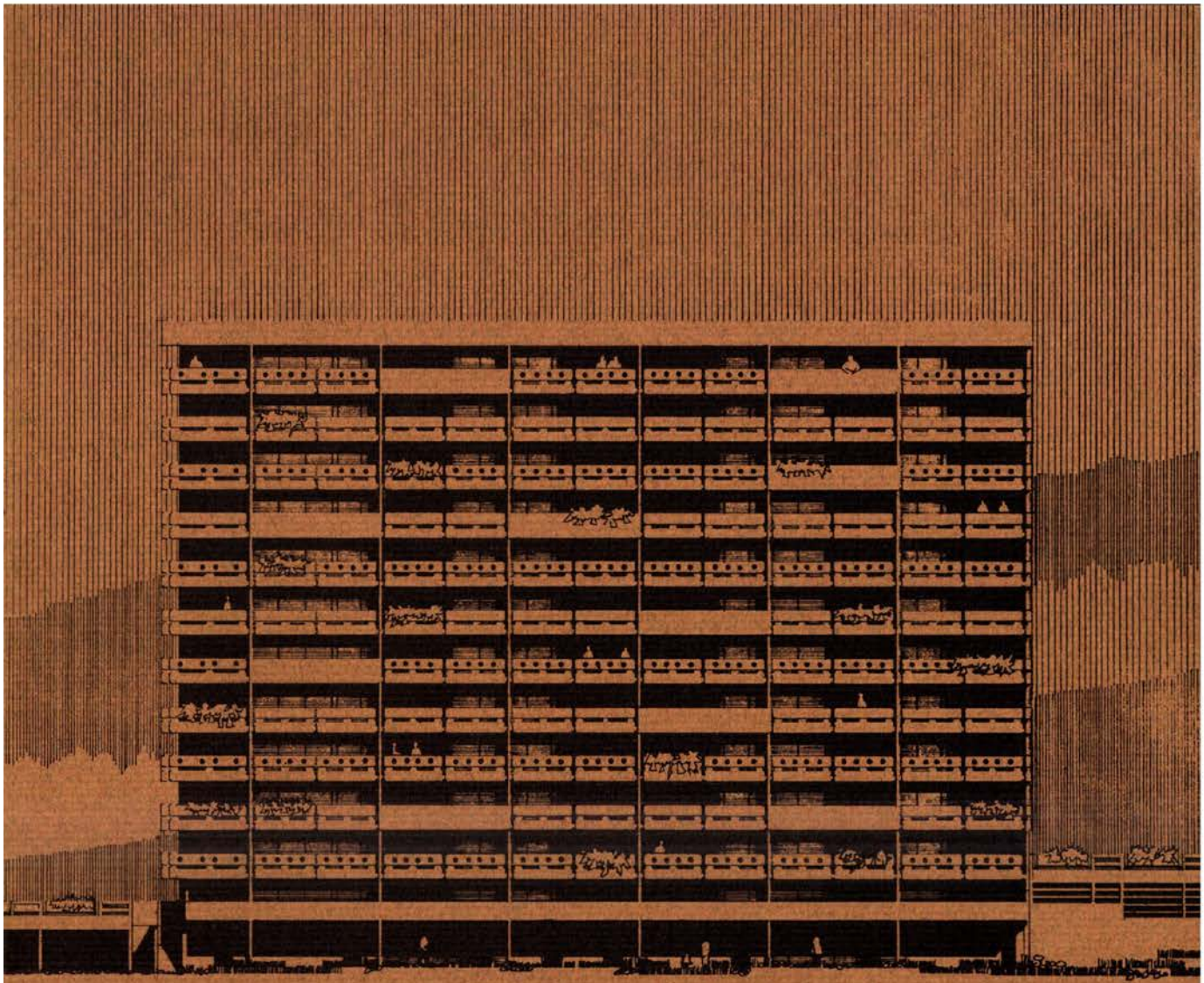
Fru Engen,
Drammen Byfogdembete,
Tinghuset,
DRAMMEN.

I henhold til avtale oversendes vedlagt prospekt og kart vedrørende skivehus nr. 2 på Strøtvet. Eiendommens betegnelse er Tord Pedersensgt. 89, Drammen.

Med hilsen

Georg Krog

Bilag.



SKIVEHUS PÅ STRØTVET

SKIVEHUS PÅ STRØTVET

Byggherre:	A/S Strøtvetbygg, v/disponent Alf Rishovd
Arkitekt:	Robert Bjørka, arkitekt MNAL
Bygningsteknisk konsulent:	Sivilingeniør Arild Berg, MNIF—MRIF
Varme- og sanitær-konsulent:	Industrikonsulent A/S
Elektrokonsulent:	Ing. Mosness & Mosness
Entreprenør:	Ole K. Karlsen A/S Murmester — Entreprenørforretning
Forretningsfører:	Advokatfirma Berg, Krog og Svensson N. Strandgt. 3, Drammen, tlf. 83 12 54

FORDELING AV LEILIGHETSTYPER OG AREALER

Brutto areal er det totale areal av leiligheten målt utvendig med balkong og inklusive en prosentvis andel av det felles-areal som går med til trapp, heis, korridor osv. Det regnes bare med arealet i samme etasje som leiligheten.
I tillegg til ovennevnte areal kommer kjeller og fellesrom.

1. og 2. etasje

Leilighetstype 1, 1 stk.	Hall, stue, spisestue, soveværelse, kjøkken, vaskerom, bad, w.c. Brutto 194,— m² inkl. 18,7 m² balkong.
Leilighetstype 2, 2 stk.	Entre, stue, spisestue, soveværelse, kjøkken, bad, w.c. Brutto 180,— m² inkl. 26,5 m² balkong.
Leilighetstype 3, 2 stk.	Hall, stue, 2 soveværelser, kjøkken, bad, w.c. Brutto 180,— m² inkl. 26,5 m² balkong.
Leilighetstype 4, 2 stk.	Se beskrivelse nedenfor.
Leilighetstype 7, 1 stk.	Entre, stue, spisestue, soveværelse, kjøkken, bad, w.c. Brutto 136,— m² inkl. 15,3 m² balkong.

3. — 12. etasje

Leilighetstype 4, 20 stk.	Entre, stue, soveværelse, kjøkken, bad og w.c. Brutto 82,— m² inkl. 12,6 m² balkong.
Leilighetstype 5, 10 stk.	Hall, stue, spisestue, 3 soveværelser, kjøkken, vaskerom, bad og w.c. Brutto 198,— m² inkl. 18,7 m² balkong.
Leilighetstype 6, 30 stk.	Entre, stue, 2 soveværelser, kjøkken, bad og w.c. Brutto 121,— m² inkl. 13,4 m² balkong.

PROSPEKT

Eiendommen Strøtvet i Drammen ligger høyt over byen på grensen mot Lier. Arealet skråner mot sydøst med en enestående utsikt over Drammensfjorden og omegnen.

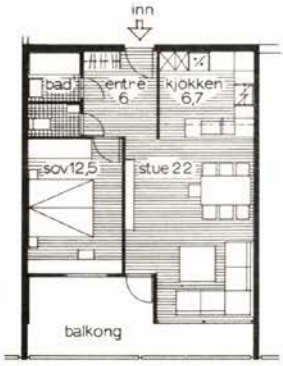
Området støter opp til Strøtvetåsen som er regulert til friareal, og det er direkte kontakt med turterrenget i Drammens Nordmark ved turveier og lysløype. Innenfor Strøtvetområdet er det et friareal på 14 mål.

Adkomsten fra byen er lett, og avstanden fra Bragernes Torv til øverst på feltet er 2 km. Det er ikke gjennomfartsveier gjennom området, som er regulert for eneboliger og 3 høye bolighus (skivehus) øverst mot åsen. Adkomstveien har meget moderat stigning, mens husene er plassert inn i brattere terreng. Det første skivehuset er oppført.

Skivehus 2 er under oppførelse og blir på 12 etasjer samt en kjelleretasje med inngangspartier. Det vil inneholde 68 leiligheter av flere størrelser.

Inngangsetasjen inneholder 2 innganger med rommelige vestibyler med adkomst til trapper og heiser, tilfluktsrom og rom for barnevogner og sportsutstyr, samt automatisk vaskeri for hver oppgang.

Til hver leilighet hører en bod på leilighetsplanet, samt 2 kjellerboder.



Leilighet
Type nr. 4
Brutto 82,-- m²

Huset oppføres i betong med yttervegger dels av isolert betong, dels av isolerte, lette konstruksjoner.

I 1. og 2. etasje er det 4 leiligheter av forskjellig størrelse.

Fra og med 3. til og med 12. etasje er alle etasjer like med 6 leiligheter av 3 forskjellige typer i hver.

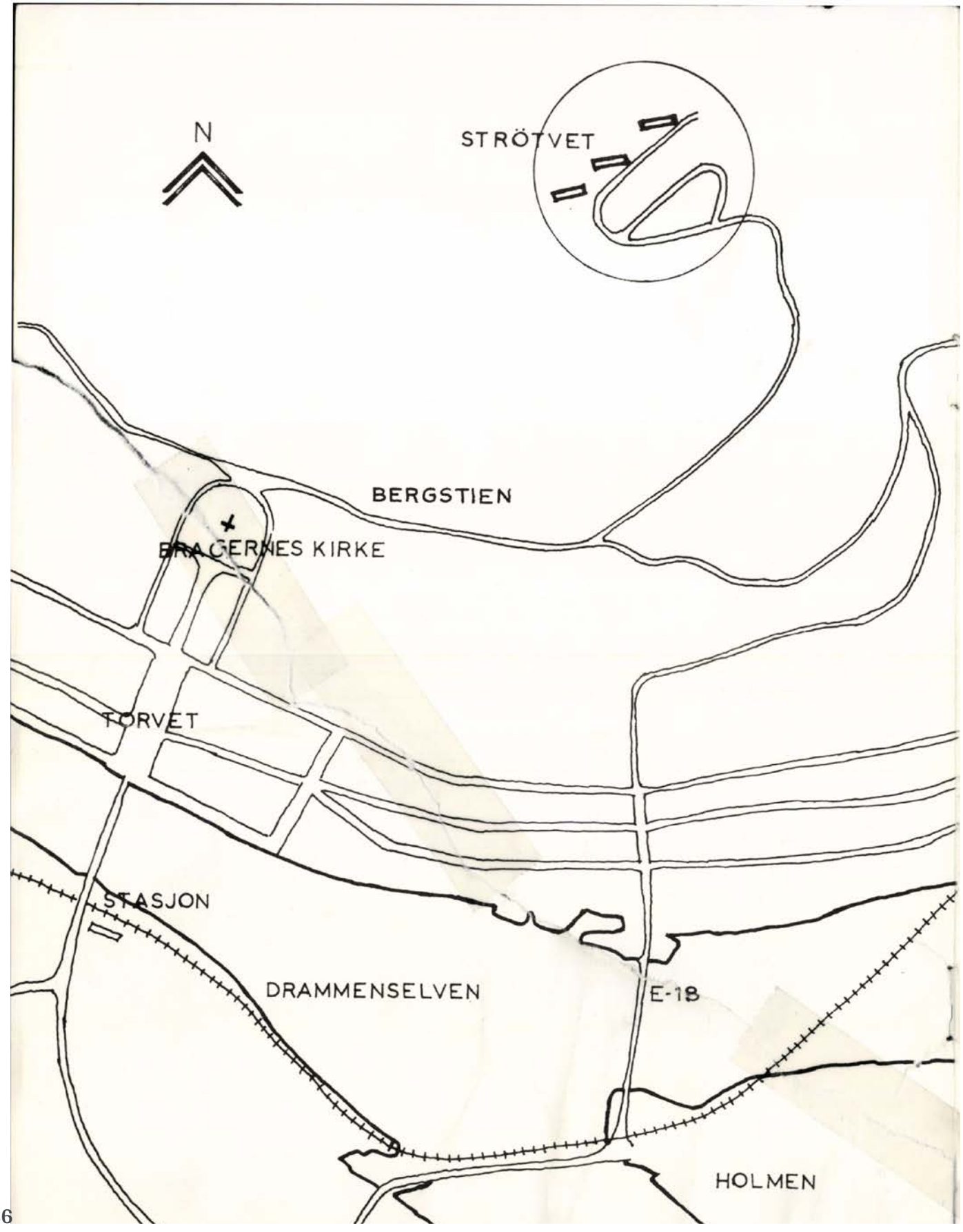
Alle stuer ligger på utsiktsiden med stor, inntrukket balkong. Leilighetene utstyres med kjøkkeninnredning, garderobeskap, badekar, w.c., servanter etc. som er vist på plantegningene av leilighetstypene. Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin leveres ikke.

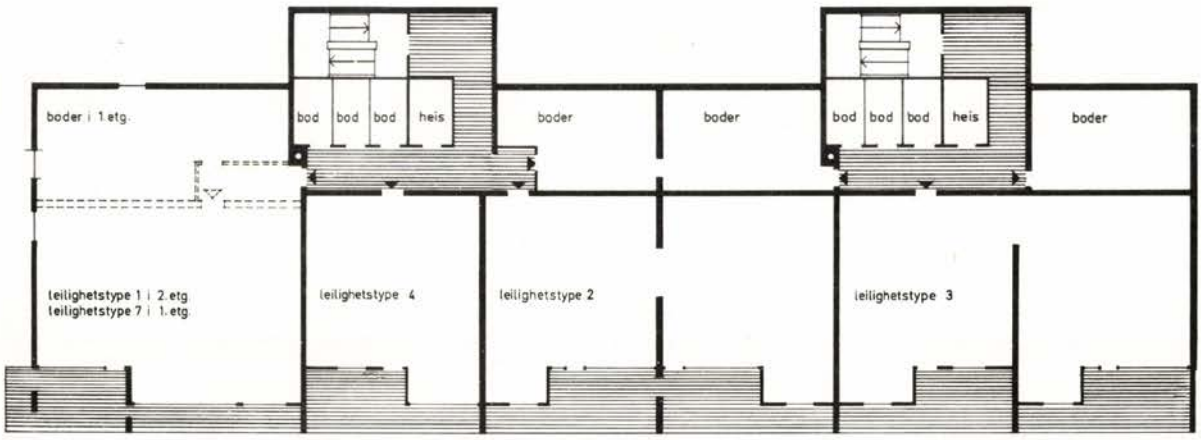
Oppvarmingen skjer ved oljefyringsanlegg. Det er også sentralt varmtvannsanlegg for alle leiligheter.

Det elektriske anlegg leveres komplett med et rikelig antall lampepunkter, stikkontakter og brytere. Alle leiligheter får uttak for radio og TV med fellesantenne.

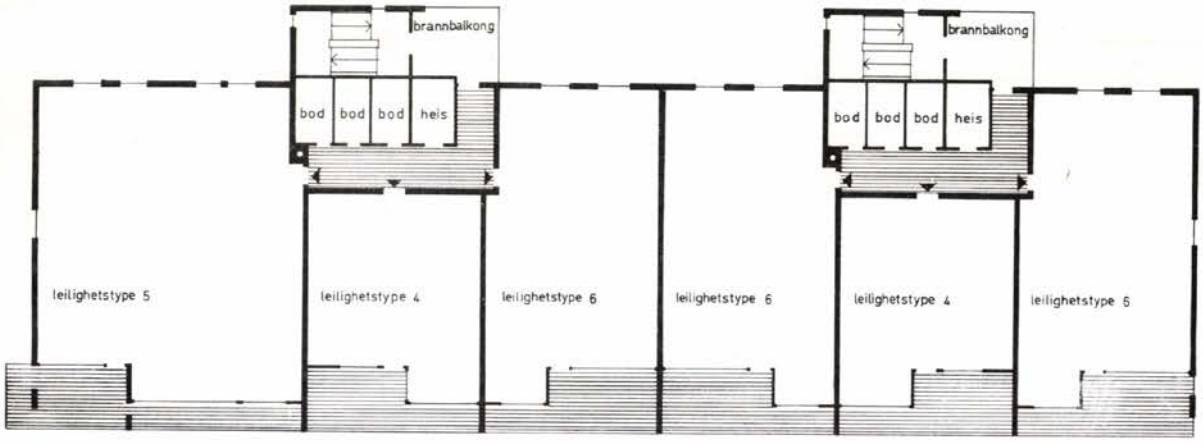
I samtlige leiligheter blir det nålefilt på gulv i entre/hall, stue, spisestue og foreldreværelse. Gulv i kjøkken, vaskerom og barneværelser får vinylfiltbelegg. Fliser på gulv i bad.

Betong- og murvegger blir finpusset og får maling eller tapet. Innvendige lettvegger får gipsplater med maling eller tapet. Vegger i stue og hall påsettes Muravev strietapet. Vegger i bad får fliser. Alle tak pusses og males.


N
STRÖTVET
BERGSTIEN
BRAGERNES KIRKE
TORVET
STASJON
DRAMMENSELVEN
E-18
HOLMEN

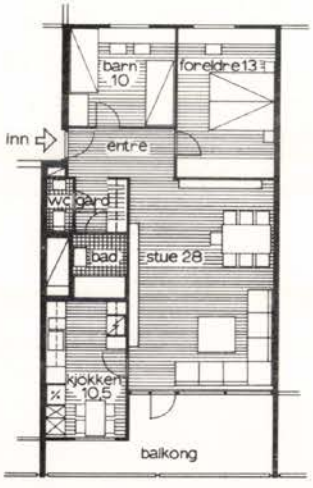


Oversiktsplan 1. og 2. etasje

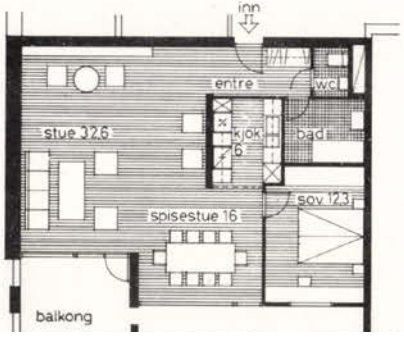


Oversiktsplan 3. – 12. etasje

Leilighet
Type nr. 5
Brutto 198,– m²



Leilighet
Type nr. 6
Brutto 121,– m²



Leilighet
Type nr. 7
Brutto 136,– m²

Målestokk 1/200

Leilighet
Type nr. 1
Brutto 194,— m²

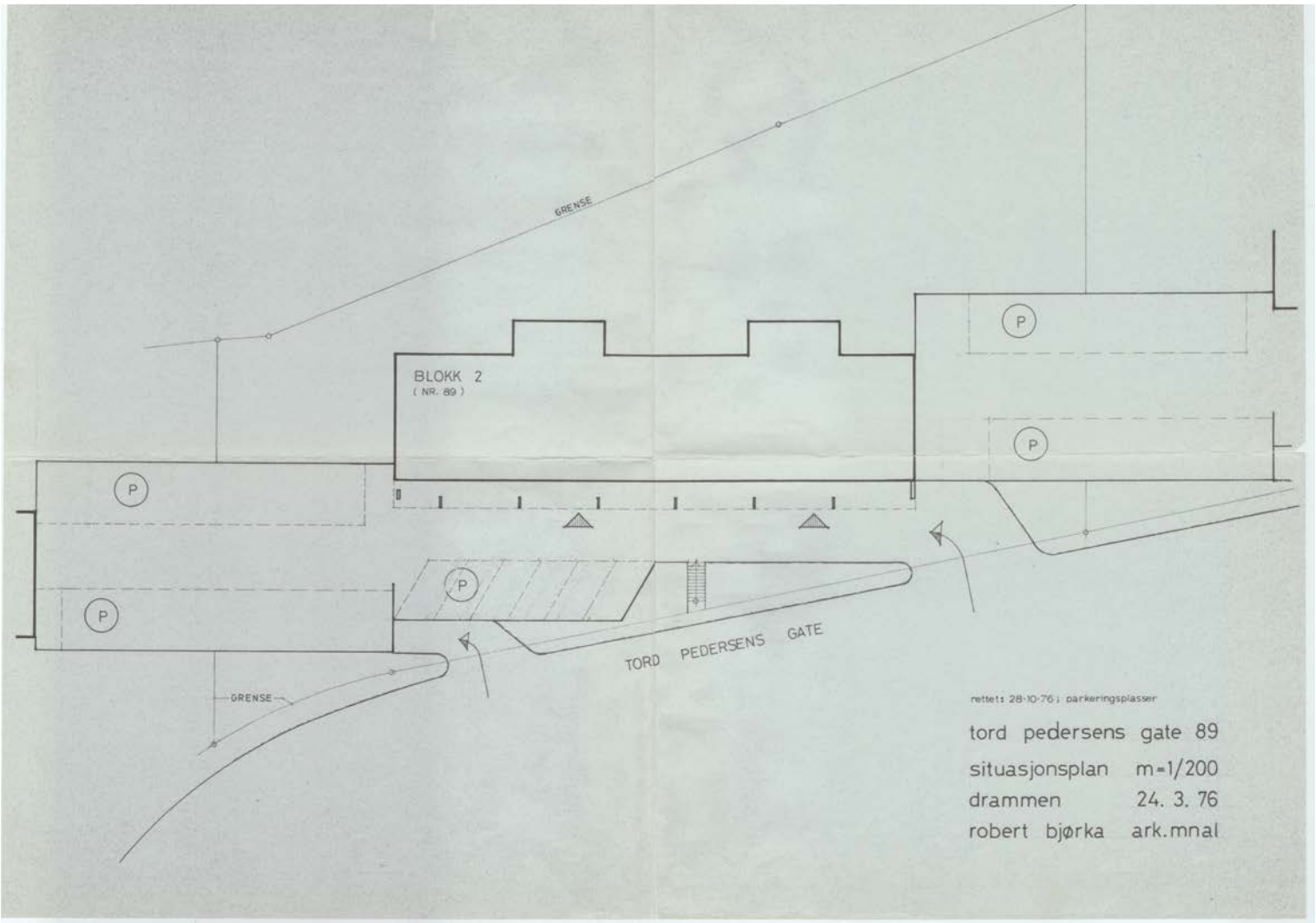
Leilighet
Type nr. 2
Brutto 180,— m²

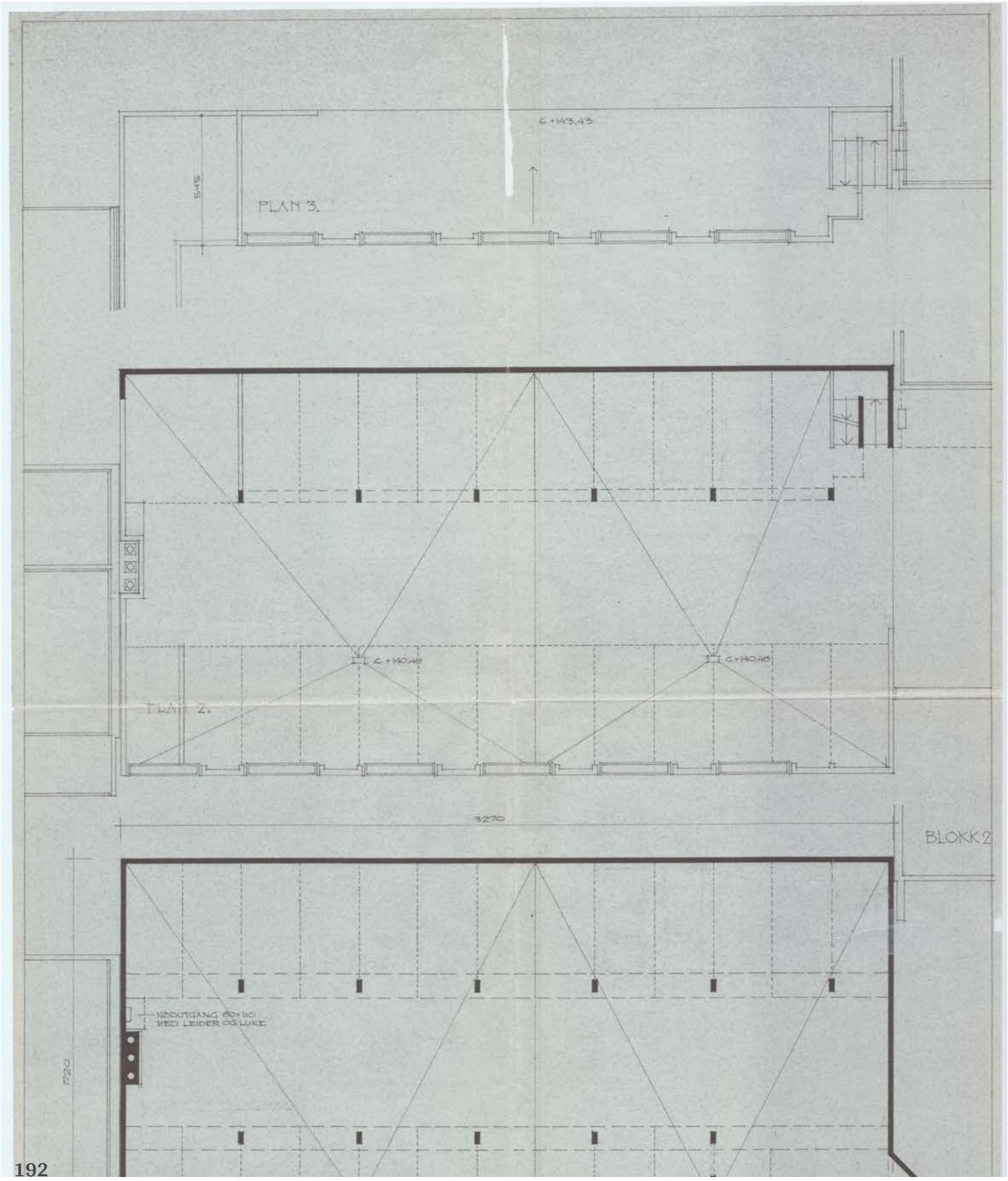
Leilighet
Type nr. 3
Brutto 180,— m²

Målestokk 1/200

12.etg.	5/1201 63	4/1202 64	6/1203 65	6/1204 66	4/1205 67	6/1206 68
11.etg.	5/1101 57	4/1102 58	6/1103 59	6/1104 60	4/1105 61	6/1106 62
10.etg.	5/1001 51	4/1002 52	6/1003 53	6/1004 54	4/1005 55	6/1006 56
9.etg.	5/901 45	4/902 46	6/903 47	6/904 48	4/905 49	6/906 50
8.etg.	5/801 39	4/802 40	6/803 41	6/804 42	4/805 43	6/806 44
7.etg.	5/701 33	4/702 34	6/703 35	6/704 36	4/705 37	6/706 38
6.etg.	5/601 27	4/602 28	6/603 29	6/604 30	4/605 31	6/606 32
5.etg.	5/501 21	4/502 22	6/503 23	6/504 24	4/505 25	6/506 26
4.etg.	5/401 15	4/402 16	6/403 17	6/404 18	4/405 19	6/406 20
3.etg.	5/301 9	4/302 10	6/303 11	6/304 12	4/305 13	6/306 14
2.etg.	1/201 5	4/202 6	2/203 7		3/204 8	
1.etg.	7/101 1	4/102 2	2/103 3		3/104 4	
inngangsetg.		inngang B			inngang A	

A.S. STRØTVETBYGG robert björka arkitektmnal drammen 2


GRENSE
BLOKK 2
(NR. 89)
P
P
P
P
P
TORD PEDERSENS GATE
GRENSE
rettet: 28-10-76 ; parkeringsplasser
tord pedersens gate 89
situasjonsplan m=1/200
drammen 24. 3. 76
robert bjørka ark.mnal


C+143.43
545
PLAN 3.
C+140.48
C+140.48
PLAN 2.
3270
BLOKK 2
MØDUTGANG 80×110
MED LEIDER OG LUKE
1720

O V E R E N S K O M S T.

D. b. nr. 2359
30/3 1973

Mellom Kirsti Rishovd Olsson, nedenfor benevnt eieren, og Drammens Elektrisitetsverk, nedenfor benevnt DEV, er det dags dato inngått følgende overenskomst.

Eieren gir med dette DEV en varig rett til å disponere over et rom i garasjeanlegget øst for blokk II på sin eiendom Tord Pedersens gt. 89. Rommets størrelse er 14 m2 og er beliggende som vist på situasjonsplan tegning nr. 2 fra arkitekt m.n.a.l. Robert Bjørka.

DEV har rett å innrede rommet som transformatorkiosk og å disponere over kiosken på samme måte som over andre transformatorkiosker til fordeling av elektrisk kraft, d.v.s. også til abonnenter utenfor eiendommen Tord Pedersens gt. 89. Adkomsten til kiosken er direkte fra friluft og all ventilasjon er anordnet med rister i døren. DEV har videre rett til å føre kabler over eiendommen. Eieren plikter å vise aktsomhet i sine disposisjoner på eiendommen slik at kablene ikke blir skadet. Hvis kablene på noe tidspunkt blir til hinder for eierens eventuelle videre byggeplaner på eiendommen, plikter DEV etter avtale å besørge kablene flyttet til annet sted på eiendommen, eller beskytte kablene på betryggende måte. Hvis det på noen steder blir oppført bygninger over kablene, eller DEV ellers finner det hensiktsmessig, har DEV rett til å anbringe kabelkanaler slik at vedlikehold og eventuell legging av nye kabler kan gjøres lett. Et hvert arbeide som DEV må utføre, plikter DEV å gjennomføre så hurtig som forholdene tillater og etter endt arbeide skal alt istandsettes som tidligere og arbeidsstedet ryddiggjøres uten utgifter for eieren.

Skulle eieren ønske å foreta om- eller tilbygging av eiendommen, må det påsees at DEV også under byggetiden kan føre den nødvendige kontroll med transformatorkiosken. Eventuelle forandringer må ikke føre til at adkomsten til kiosken vanskeliggjøres, og dessuten må ventilasjonen ikke bli dårligere enn tidligere. Eieren plikter på forhånd å forelegge eventuelle ombygningsplaner for DEV til uttalelse og gi minst en måneds varsel før noe arbeide settes igang. Eieren skal ikke kunne gjøre ansvar gjeldende overfor DEV for de vanlige ulemper som måtte følge av transformatorkioskens innredning og drift. Denne overenskomst gjelder så lenge DEV har bruk for transformatorkiosken.

I samsvar med alminnelig praksis ved DEV legges stikk-

ledning (jordkabel) fra transformatorkiosken til samtlige 3 skivehus som er planlagt i området.

Bruksverdien av de ovenfor angitte rettigheter settes til kr. 500,- en gang for alle. Beløpet er inkludert i de bygningsmessige arbeider DEV må utføre på garasjeanlegget i forbindelse med bygging av kiosken. DEV foretar oppgjør direkte med utførende entreprenør.

Denne overenskomst er utferdiget i to eksemplarer hvorav hver av partene får sitt. Den blir å tinglyse som heftelse på eiendommen Tord Pedersens gt. 89. DEV besørger tinglysing og bestrider utgiftene med dette.

Drammen, den 29.mars 1973.

Drammens Elektrisitetsverk

L Pedersen
Adm. direktør

Kirsti Richard Olsson
Eier

DEV

Til vitterlighet:
Vi bevitner at Kirsti Olsson
egenhendig har undertegnet denne
overenskomst og at hun er over 20 år.

1. Aug Pirsland
2. Margit Kongsmik

D.b.nr.
04136 25.6.74
Drammen Byrett

Rett kopi bekreftes:
STATENS VEGVESEN

E r k l æ r i n g .

TV- og/eller radiosignal fra utlandet samt borehull for vann på Tord Pedersensgt. 89, Drammen, forbeholder A/S Strøtvetbygg seg enerett til å utnytte.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på Tord Pedersensgt. 89, Drammen.

24. juni 1974.

Drammen,

A/S Strøtvetbygg
Alf Rishovd
(sign.)

Til vitterlighet:

Georg Krog.
høyesterettsadvokat.

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsplan for
BRAGERNESÅSEN OG HAMBORGSTRØMSKOGEN,
gnr./bnr. 113/305, 114/248, 377, 868 (del av), 925 og 1319

Saksnr./Arkivkode

08/516 – PLAID 253

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen bystyre 27.05.2008

Revisjoner:

Dato for siste revisjon av plankartet 10.06.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelser 10.06.2008

1. FORMÅLET MED PLANEN

Bragernesåsen - Formålet med reguleringsplanen er å bevare et viktig natur- og kulturlandskapsområde i nær tilknytning til Drammen sentrum. Områdets egenart består i en spesiell landskapsform – Bragernesåsen - og flere viktige kulturhistoriske anlegg (turveier, utsiktspunkter, boplasser, forsvarsanlegg, mm.), som fremmer bruken av området til friluftsliv.

Hamborgstrømskogen - Formålet med reguleringsplanen er å bevare en gammel skog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser, og som ligger i umiddelbar nærhet til Drammen sentrum. Reguleringsplanen skal på samme måte som for Bragernesåsen legges til grunn for skjøtsel med tanke på friluftslivet.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Spesialområde - friluftsområde / parkskog SFP
- Spesialområde - friluftsområde SF 1 - 2
- Spesialområde - friluftsområde / museum SFM
- Spesialområde - bevaring av gamle boplasser SB 1 - 12
- Annet spesialområde - bevaring av naturlandskap og kulturhistoriske anlegg
- Annet spesialområde - utsiktsområder og utsiktspunkter SU
- Annet spesialområde - forsvarsanlegg (Øvre og Nedre skanse) SFA 1 - 2
- Friområde F 1 - 4
- Fareområde - område med rasfare

Ordførers underskrift .....

3. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE FORMÅLENE

3.1 Spesialområde – friluftsområde / parkskog SFP

For friluftsområde / parkskog SFP gjelder følgende bestemmelser:

1. Eksisterende skogsbilde av storvokst blandingsskog med overvekt av store trær skal opprettholdes. Nye plantearter skal ikke innføres. Etter nærmere vurdering kan dødt trevirke beholdes i enkelte områder for å gi bedre betingelser for biologisk mangfold. Det skal utføres skjøtsel i tilstrekkelig omfang slik at skogens sunnhet ikke forringes.
2. For dyrelivet gjelder viltlovens bestemmelser og forskrifter gitt i medhold av denne lov. Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakk-ledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensnings-tilførsler. Henleggelse av søppel og avfall er forbudt.
   Opplistingen er ikke fullstendig.
4. Motorisert ferdsel er forbudt ihht. Lov om motorferdsel i utmark og forskrifter gitt i medhold av denne lov.
5. Skjøtsel og drift av skogen skal gjøres som plukkhogst og små flater under 3 daa for å sikre kontinuitet i skogsbildet.

3.2 Spesialområder – friluftsområder SF 1 - 2 og SFM, spesialområde SB 1 - 12 og annet spesialområde SU

For spesialområder - friluftsområder SF 1-2 og SFM gjelder følgende bestemmelser:

1. I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av bilveier, drenering og annen form for tørrlegging av myr, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall. Opplistingen er ikke fullstendig.
2. Skjøtsel og drift av skogen i friluftsområder skal gjøres slik at naturverdier (biologisk mangfold) ivaretas og områdenes bruk som friluftsområder fremmes. Uttak av virke utføres som plukkhogst og små flater opp til 5 daa i områdene SF1 og SF 2.
   Det tillates ikke innføring av nye plantearter.
3. Det skal tas hensyn til myr, vann og vassdrag med tanke på hogst og terrenginngrep.
4. Neperudjordet opprettholdes som eng. Området rundt Neperudjordet kan brukes til skileik og andre friluftsaktiviteter.

Særskilt bestemmelse som gjelder for Spesialområde - friluftsområde / museum SFM

1. Museumsområdet slik det er tegnet på plankartet, opprettholdes. Oppføring av bygninger som inngår i museumsområdet kan tillates etter søknad til bygningsmyndigheten. Skjøtsel av museumsområdet skal tilpasses bygningene, deres funksjon og bruk.

Særskilt bestemmelse som gjelder for Spesialområde – bevaring av gamle boplasser SB 1 - 12

1. Gamle boplasser vist på kartet bevares. Skjøtsel av områdene skal utføres slik at rester av boplassene bevares og informasjon om disse fremmes.

Ordførers underskrift .....

Særskilt bestemmelse som gjelder for Annet spesialområde – utsiktsområder og utsiktspunkter SU

1. Skjøtsel av skogen rundt utsiktspunkter / utsiktsområder skal utføres slik at disse stedene opprettholder sin funksjon.

3.3 Annet spesialområde - bevaring av naturlandskap og kulturhistoriske anlegg

1. Turveisystemet med utsiktspunkter, forsvarsanlegg (Øvre og Nedre skanse), eksisterende restaurant (Åspaviljongen) og gamle boplasser (avmerket på reguleringsplankartet) bevares. Tilbakeføring av Åspaviljongen til opprinnelig dragestil tillates.
2. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep.
3. Vegetasjon i områdene (for en stor del parkmessig beplanting, dels av innførte arter) skal skjøttes slik at et mangfoldig og variert vegetasjonsbilde fremmes. Spesielt legges vekt på å fremelske de planteslag som ble plantet på 1800-tallet.
4. Hogst utføres som plukkhogst, evt. små flater.

3.4 Friområder F 1 - 4

1. Parkeringsanlegg i friområdene F 1 - 3 kan utvides innenfor formålsgrensen. Ved utvidelsen skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskapskarakter.
2. Bygninger med tilknytning til friluftsformålet og Spiraltoppen kan oppføres. For større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides bebyggelsesplan.
3. I område F2 kan det etableres privat, felles avkjørsel til eiendommene Bergstien 17 A og 17 B. Det må søkes om byggetillatelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 93. Drammen kommune skal ha rett til å trafikkere avkjørselen for å drive vedlikehold av eksisterende rassikring i området, og for etablering og vedlikehold av eventuell framtidig, supplerende rassikring.
4. I område F4 kan det opparbeides badeplass med tilhørende anlegg. Opparbeidelsen skal skje skånsomt etter samlet plan, og i samsvar med bestemmelsene i 3.3 pkt. 2, 3 og 4.

3.5 Fareområde – område med rasfare

1. Sikringstiltak i rasutsatte områder skal gjennomføres i forhold til landskapsmessige forutsetninger.

4. AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

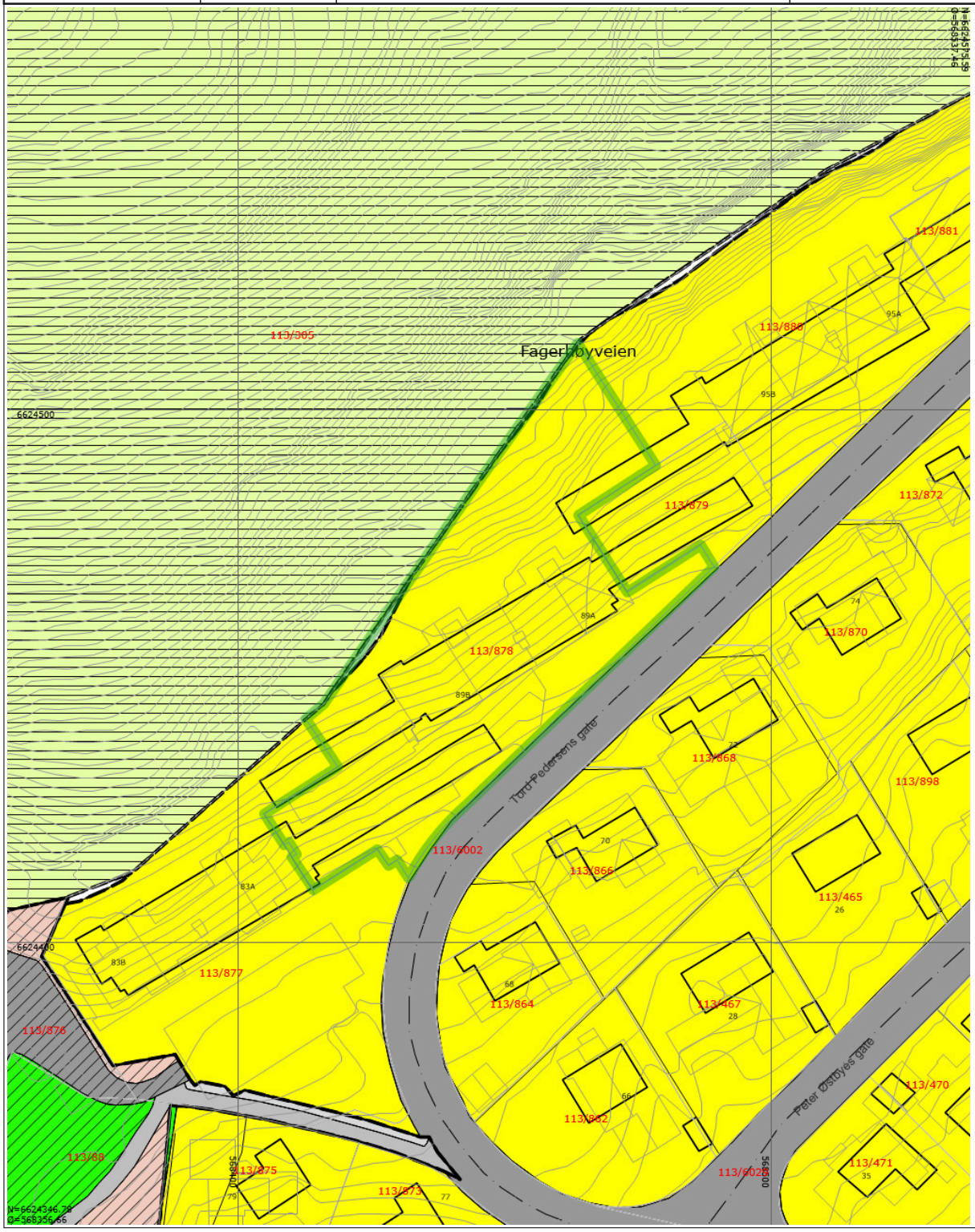
1. Hvis det under gravearbeid eller ved annen virksomhet i planområdet kommer tilsyne automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten hos Fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

5. TIDLIGERE VEDTATTE PLANER SOM OPPRETTHOLDES

1. Reguleringsplan for Sentrumsring Parsell Bragernes, vedtatt av bystyret 18. 02. 1997, opprettholdes.

Ordførers underskrift .....

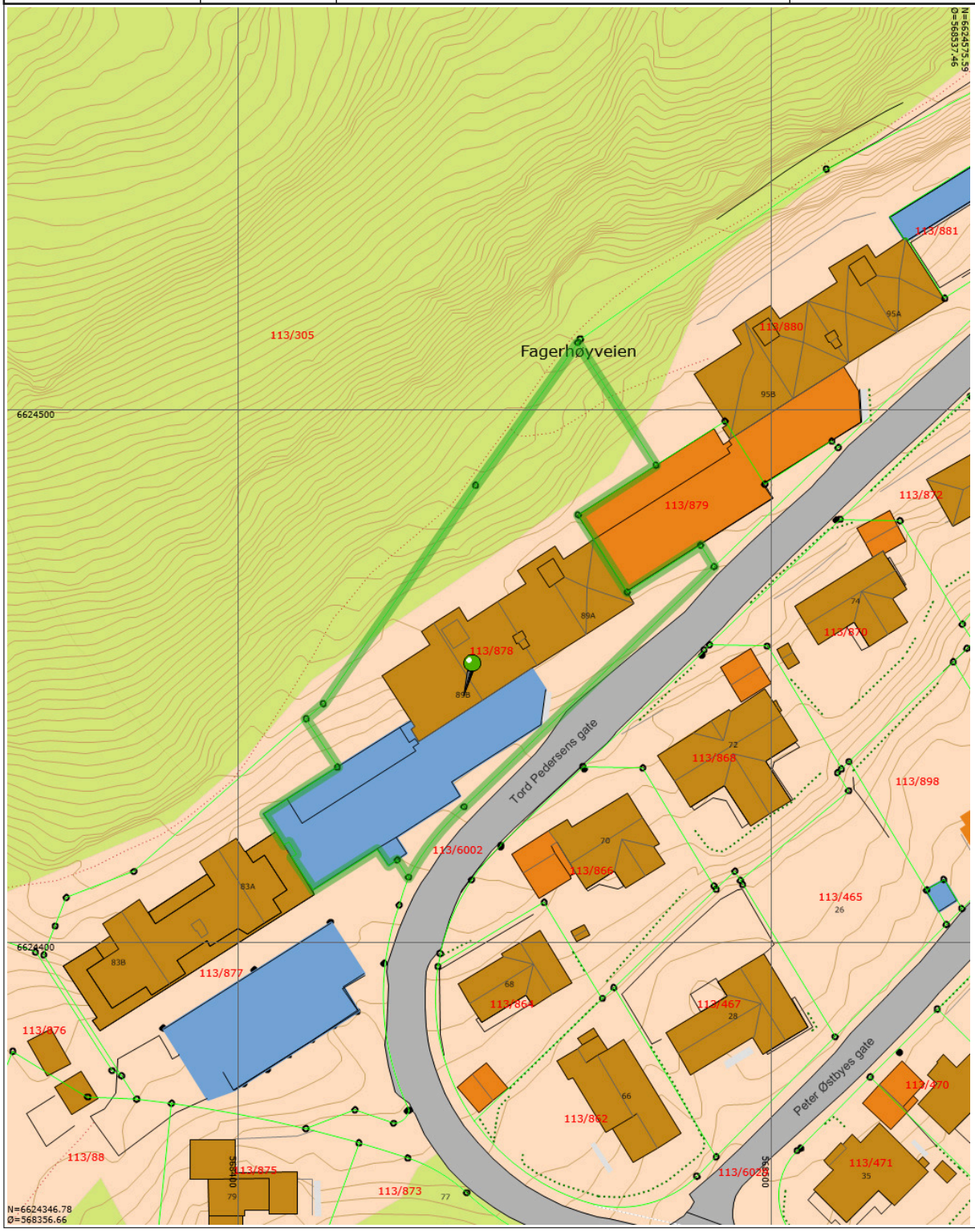
Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 878	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Tord Pedersens gate 89B 3014 DRAMMEN			
	Annen info:	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Ham			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Friluftsområde	Felles parkeringsplass
Felles lekeareal	Annet fellesareal	

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 878	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Tord Pedersens gate 89B 3014 DRAMMEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Høydekurve	Bebygd område
Skog	Annet	

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**878**	**0**	**3**	Tord Pedersens gate 89B, 3014 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	41.9m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	3244.02m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	41.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060224-4	ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVET. (4.10.1967)	Boliger	3252.89m^2
	3301 060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)	Friluftsområde (på land)	0.14m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060213-2	REGULERING AV GANGVEI MELLOM BERGSTIEN SIKSAKKEN. (23.10.1952)
060219-7	REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVEDT SAMT REG. AV STRØTVEDT SKOG TIL FRIAREAL. (8.5.1962)
060220-4	ENDRET REGULERING AV HANS HANSENS VEI 31, SYD FOR SANATORIEVEIEN. (14.1.1963)
060221-1	REGULERING AV EIENDOMMENE BERGSTIEN 7, 9, 13, 15, 17, 17A, 19 OG 19A. (23.9.1963)
060221-7	REGULERING AV UNDERLIA TIL BOLIGOMRÅDE. (18.8.1964)
060224-4	ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØTVET. (4.10.1967)
060233-2	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET KONGGATA - SPIRALEN. (12.3.1975)
060233-9	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET UNDERLIA NEDRE DEL, REGULERINGSENDRING. (17.4.1975)

060240-1	REGULERINGSENDRING FOR DEL AV OMRÅDET STRØTVET, OFF. FRIOMRÅDE OG PARKERINGSAREAL (25.3.1980)
060243-18	REGULERINGSPLAN FOR KLUBBHUS MED TILHØRENDE ANLEGG VED NEPERUDJORDET I DRAMMEN (10.11.1986)
060245-16	TORD PEDERSENS GATE 99 REGULERINGSPLAN (29.8.1989)
060251-8	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (18.2.1997)
060256-4	REGULERINGSPLAN FOR BUSKERUD SENTRALSYKEHUS (30.10.2001)
060264-5	Reguleringsplan for Sanatorieveien 46 (12.12.2006)
06027-6	REGULERING AV SANATORIEVEIEN. (1.5.1940)
060220190012	Detaljregulering for Spiraltoppen (22.3.2022)
060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

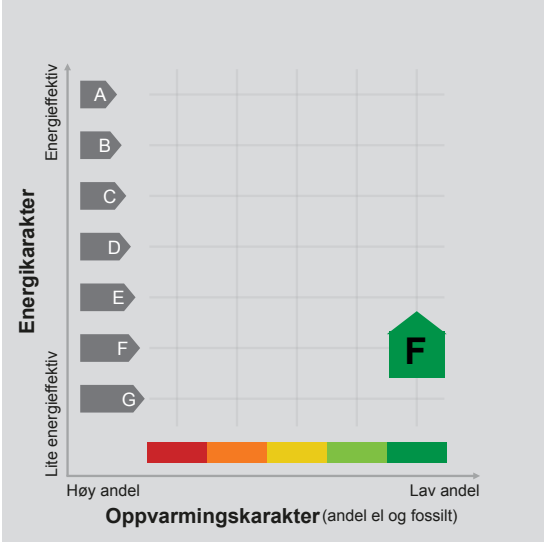
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ENERGIATTEST

Adresse	Tord Pedersens gate 89B
Postnummer	3014
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	878
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158540967
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	4a48fedf-fa46-4c69-bba3-8b0e7b111ec9
Dato	14.08.2023



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Tord Pedersens gate 89B
Postnummer: 3014
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0203
Dato: 14.08.2023 10:51:39
Energimerkenummer: 4a48fedf-fa46-4c69-bba3-8b0e7b111ec9

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 113
Bruksnummer: 878
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158540967

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 24: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tord Pedersens Gate 89 B
3014 DRAMMEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre