

Øvre Storgate 107





Sjelden leilighet langs Drammenselven - Solrik balkong - 2 soverom

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 5 190 000,-
Fellesgjeld: kr 0,-
Omkostninger: kr 141 040,-
Felleskostnader: kr 4 478,-
Totalt inkl. omk: kr. 5 321 090,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 83.0 m² / 87 m²

Ansvarlig megler

Geir Gundersen
Tel: 91627523
geir@dialogeiendom.no

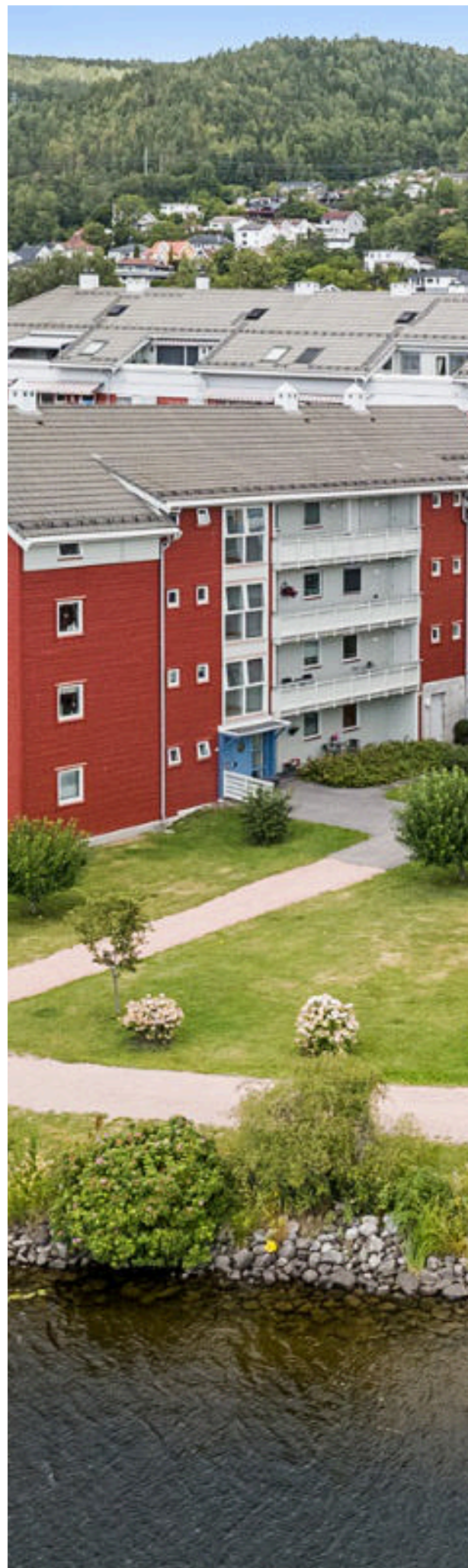
Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvise av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.



Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge. Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk.





FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

En sjelden mulighet i idylliske Hotvet Strand ved Landfalløya.

Leiligheten byr på en lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til solrik 12 kvm. balkong. Pent profilert kjøkken med tidløs innredning og god plass til spisebord, mens det helflisede badet er hyggelig. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har 2 soverom, en gjennomtenkt god planløsning og funksjonalitet. Med parkeringsplass i garasjeanlegg, utstyrt med nok strøm for montering av elbil lader, får du et hjem som kombinerer bekvemmelighet, kvalitet og en sjelden beliggenhet ved vannkanten.

BYGGEMÅTE

Boligblokk på 4 etasjer med underetasje/kjeller har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskiller er av betong, og utvendige fasader av tre har malte overflater. Taket er et saltak i tre, tekket med stein. Renner og nedløp er av stål, og det er montert snøfanger. Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen.

Boligen har fått følgende TG2:

Ytterdører

Standard malt inngangsdør, brann og lydklassifisert B-30 / 35 db Terrassedør av tre med glass felt. Begge dører fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Konsekvens/tiltak: Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon. Det er registrert at balkongdør subber/tar i terskel/karm og har behov for justering. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Takoverbygget terrasse ut fra stuen. Betonggulv med terrassebord ovenpå Rekkverk av tre.
Vurdering av avvik: Det er råte i rekkverk.
Konsekvens/tiltak :Råte i rekkverk blir utbedret av sameiet ifg selger. Uttrekkbar levegg/duk har skader.

Innvendige dører

Innvendige dører er slette og lyse fyllingsdører. Mellom stue og gang er det en to fløyet innerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, sår, skade Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Baderom, dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av bad.

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Baderom, overflater gulv

Betonggulv med fliser og undervarme av varmekabler. Fall til sluk er målt til 30mm topp flis ved terskel til sluk, 40mm til topp terskel. Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Baderom, Sanitærutstyr og innredning
Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, gulvstående toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Konsekvens/tiltak: Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes. Det er registrert avskallinger på baderomsinnredningen.

Kjøkken, overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate som det er montert fliser oppå. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er dobbel oppvaskkum av stål på kjøkkenet.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkeninnredningen
Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Det er registrert at sokkelen på kjøkkenet og stedvis på fronter/innredning har fuktskjolder og avskallinger. Tiltak lukker avvik.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsbereder plassert i en plassbygd kasse på bad, med flislagt luke som kan tas av og på. Varmtvannsbereder er tilkoblet fast strøm. Ved befaring fungerte varmtvann som normalt.
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Andre utvendige forhold
Boligblokk på 4 etasjer med underetasje/kjeller har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betong, og utvendige fasader av tre har malte overflater. Taket er et saltak i tre, tekket med stein. Renner og nedløp er av stål, og det er montert snøfanger. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak,

yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter.
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Boligen har fått følgende TG3:
Baderom, Overflater, vegger og himling
Det er fliser på vegg og malte plater i tak.
Vurdering av avvik: Det er vindu i våtsone med ikke dokumentert fuktbestandige materiale overgang bak list/foring. Det er skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å fjerne løse og skadde fliser og fuger, samt kontrollere underlaget for eventuelle skader. Deretter bør overflatene bygges opp på nytt med korrekt oppbygning og materialvalg i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende fuktskader må utbedres før ny montering. Det er i våtsonen/dusjhjørnet synlige skruehull/hull som er fuget igjen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Baderom, vanntett sjikt, membran og sluk
Det mangler/er ikke synlig skjult vanntett sjikt, og det flislagte vegger og gulv på baderommet. Sluk er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i

konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med pkt vegg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER

Totalt bruksareal: 87,0 m²

- BRA-i: 83,0 m²

- BRA-e: 4,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):
12,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Entré / gang, 2 soverom, stue med spisestue, kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen, bad/wc og bod.

Sportsbod i kjeller.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG Elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter E er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er utført i kobber. Vannrør fungerte som normalt ved stikkprøver på befaring. Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungerte avløp som normalt. Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Det er ventiler i vinduene i leiligheten. Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring. Oppvarming av leiligheten består av strøm/panelovner. Varmtvannsbereder plassert i en plassbygd kasse på bad, med flislagt luke som kan tas av og på.

Varmtvannsbereder er tilkoblet fast strøm. Ved befaring fungerte varmtvann som normalt. Det elektriske anlegget er montert-ferdigstilt etter 1. januar 1999. Skjult åpent el anlegg. El tavle med automatsikringer. Standard brannutstyr i boligen består av brannslukning/brannslange i kjøkkenbenk og røykvarsler.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

2440,00 m² eiet tomt

PARKERING

Parkering i felles garasjekjeller. Mulighet for å installere lader.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Drømmer du om å bo helt i vannkanten. I Øvre Storgate 107 får du en sjelden mulighet til å sikre deg en leilighet i fremste rekke mot vannet på idylliske Landfalløya i Drammen. Her våkner du til solglimt i vannflaten, fuglesang og frisk luft med naturen som nærmeste nabo.

Området byr på fantastiske turmuligheter med stier langs elven og grønne omgivelser som innbyr til både trening og rekreasjon. Enten du liker rolige spaserturer, løpeturer eller en dukkert på varme sommerdager, har du alt dette rett utenfor døren.

Samtidig ligger Drammen sentrum kun en kort spasertur unna, omlag 20 minutter, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport. Her får du det beste av to verdener. En sjelden kombinasjon av naturnær

idyll og urbane kvaliteter. Kun 12-15 minutters gange til Gulskogen senteret og togstasjonen der.

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 10 101 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 478,- pr. mnd. som fordeles slik:
Fellesutgifter. alle kr. 3.953,-
Hotvet Huseierforening kr. 525,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det ble i 2025 utfakturert kr. 5.939,- i kommunale avgifter for vann og avløp. Dette med et forbruk på 37 m³. Det er installert vannmåler i boligen og avgifter blir fakturert etter forbruk.

årsgebyr renovasjon kr. 4.161,-.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Strøm og innboforsikring.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert

mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86380882

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringselskapet.

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.

FORMUESVERDI

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Hotvet Strand B4, Org.nr: 981 019 954
Forretningsfører: NBBO

Sameiet består av 37 boligseksjoner.

Saker som ble ferdigstilt og påbegynt i 2025 er:
Utskiftning av gammelt nøkkelsystem med en ny og mere hensiktsmessig løsning hvor nøkler er erstattet med brikker. Etablert et vedlikeholdssystem i samarbeid med NBBO. Ny avtale med vaskefirma. Etablerte et vannsikringssystem, FlowStop, som hindrer vannlekkasjer i rom uten sluk. Etter flere tester av vår brannvarsling, ble flere alarmklokker montert. Vi startet utskiftning av vinduer med 4 soveromsvinduer, 2 takvinduer og 1 balkongdør. Et beboernett ble installert i garasjen.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

2026: Utskifting av defekt panel i 107 samt vask og maling av hele bygget. Spyling av avløpsrør.
2027: Vask og maling av vinduer, balkongdører og fasade i nr.101 og 105.

Sameiet har avtale om 10 års vedlikeholdsplanlegging gjennom NBBO Byggtek.

Husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.
Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 09.07.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 09.07.2026.

Andel fellesformue er kr. 39 238,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank:

Type lån: [annuitetslån / serielån]

Rentesats:

Restgjeld:

Andel av saldo:

Siste termin:

ÅRSREGNSKAP

Årsresultatet for 2025 ble på kr. - 532.484,-.

Årsaken til underskuddet er bevisste beslutninger om investeringer i tiltak som ikke var budsjettet.

Eksempler på dette er nytt nøkkelsystem og FlowStop vannsikring. Underskuddet føres mot egenkapitalen som blir redusert tilsvarende.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 129 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er

totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 331 040,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 09.08.2000.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Hotvedt Dampsag, datert 24.06.1997.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Drammen Kommune 2025-2037, datert 18.06.2025.

Bevaring kulturmiljø - 2438.77 m2

Boligbebyggelse - Nåværende - 2438.77 m2

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav - 2438.77 m2

Flomfare - 3864.2 m2

Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur - 2438.77 m2

Ras- og skredfare - 2438.77 m2

Området rundt Centralgarasjen planlegges utbygget med flere hundre boliger. Mange mener det vil gi et stort løft for området.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet offentlig vannforsyning.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 7059, tgl. 25.05.1999 - Seksjonering

SNR: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83 / 3152

Dnr. 7059, tgl. 25.05.1999 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 18514, tgl. 12.11.1999 - Best. om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Øvre Storgate 107

115/995/0/32 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER

Benedicte Næss Hafskjold, Svetlana Simonoska og Dafina Selana Hafskjold

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2260098

Ansvarlig megler: Geir Gundersen

Dialog Drammen

Dialog Eiendomsmegling AS

NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort iforbindelse med overtakelsen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en

forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

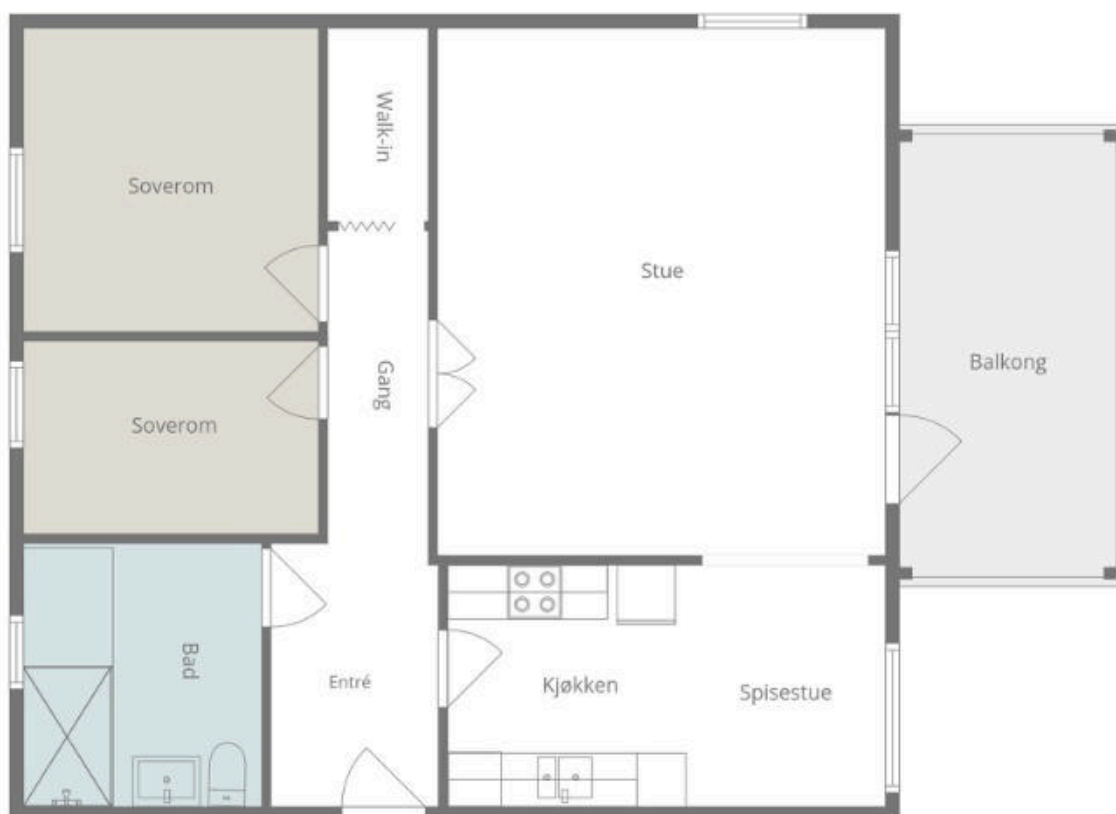
Visning/overtagelse pr. gang : 2 900,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Oppgjørshonorar: 9 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 84 585.

Samlet skal selger betale ca. kr. 85 680 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING

























Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

B.N.H

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

2260098

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Øvre Storgate 107

Postnummer (må fylles ut)

3018

Poststed (Må fylles ut)

Drammen

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Bjørn Einar Hafskjold

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Benedicte Næss Hafskjold

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Kjøpskontrakt ble signert 28 juni 2000



Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Jeg har ikke selv bodd i leiligheten så jeg har ingen informasjon om eventuell oppussing eller arbeid i leiligheten. Min far har også leid ut leiligheten de siste 5-7 årene via utleiemegleren i Drammen og heller ikke bodd der selv. Siden min far døde uventet og relativt brått har det heller ikke vært noen form for overlevering av informasjon fra han til meg eller andre arvinger.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Oslo

Dato:

14-07-26

Sign:

Benedict W. Gulped



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvre Storgate 107, 3018 DRAMMEN
 DRAMMEN kommune
 gnr. 115, bnr. 995, snr. 32

Markedsverdi

5 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 20.07.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 18022-121059

Eiendomsverdi ref nr: YI8102

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501



Drammen[Takstsententer]
Gode | Høytstående | Høytstående | Den
"Gode" virksomhet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveier leilighet i 2 etasje i flermannsbolig med mur og trekonstruksjon på betongfundament, oppført/ferdigstilt i 1999. Leiligheten har en enkel standard.

Utenfor leiligheten medfølger en bod i kjeller. Det medfølger 1 garasje plass i felles garasjeanlegg.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Standard malt inngangsdør, brann og lydklassifisert B-30 / 35 db. Terrassedør av tre med glass felt. Begge dører fra byggeår. Takoverbygget terrasse ut fra stuen. Betonggulv med terrassebord ovenpå. Rekkverk av tre. Boligblokk på 4 etasjer med underetasje/kjeller har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betong, og utvendige fasader av tre har malte overflater. Taket er et saltak i tre, tekket med stein. Renner og nedløp er av stål, og det er montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i all hovedsak belagt med parkett. Flis på bad og belegg på innvendig bod.

Innvendig overflater er i normal stand ihht alder, og har noe bruksslitasje. Det kan stedvis påregnes overflateavvik på innvendige

overflater, og det kan dermed også påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden, noe som er normalt i en eldre og brukt bolig. Veggene består av malte plater/malte overflater. Vegger har flis på bad. Himlingen består av malt betong/siporex etasjeskiller.

Innvendig overflater er i normal stand ihht alder, og har noe bruksslitasje. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater, og det kan dermed også påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden, noe som er normalt i en eldre og brukt bolig. Det er etasjeskille av betongelementer i leiligheten. Det ble kun målt mindre avvik.

Målte høydeforskjeller:

Stue = 5-10mm over hele rom

Sov = 5-10mm over hele rom

Gang: 0-5mm over hele rom

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er radonsperre mot grunnen.

Med referanse til byggeår var det ikke krav til radonsikring mot grunn.

Eiendommen ligger i grå sone som er usikker radonforekomst. Innvendig behandlet trapp av betong som er en del av borettslagets / sameiets fellesarealer.

Det er ikke heis i bygget.

Innvendige dører er slette og lyse fyllingsdører.

Mellom stue og gang er det en to fløyet innerdør med glassfelt. Rekvirent har ingen kjennskap om det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av bad.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak.

Betonggulv med fliser og undervarme av varmekabler.

Fall til sluk er målt til 30mm topp flis ved terskel til sluk, 40mm til topp terskel.

Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk.

Det mangler/er ikke synlig skjult vannnett sjikt, og det flislagte vegger og gulv på baderommet. Sluk er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, gulvstående toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom har ventilasjon/ventil i tak, lukkevindu med spalteventil og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger rundt bad består av fliser
Ved fuktmåling på overflater ble det ikke registrert avvik.

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.
Våtrommets tettesjikt har passert sin forventet levetid og det er påregnelig med oppgradering.
Ved videre bruk anbefales montering av dusjkabinett

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate som det er montert fliser oppå.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer: kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er dobbel oppvaskkum av stål på kjøkkenet.
Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.
Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.
Ventilator er eldre årgang og oppgradering er noe som kan påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført i kobber.
Vannrør fungerte som normalt ved stikkprøver på befaring.
Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.
Ved befaring fungerte avløp som normalt.
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er ventiler i vinduene i leiligheten.
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.
Anlegg fungerte ved befaring.
Oppvarming av leiligheten består av strøm/panelovner.
Varmtvannsbereder plassert i en plassbygd kasse på bad, med flislåst luke som kan tas av og på.
Varmtvannsbereder er tilkoblet fast strøm.
Ved befaring fungerte varmtvann som normalt.
Det elektriske anlegget er montert-ferdigstilt etter 1. januar 1999.
Skjult åpent el anlegg.
El tavle med automatsikringer.
Standard brannutstyr i boligen består av brannslukning/brannslange i kjøkkenbenk og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

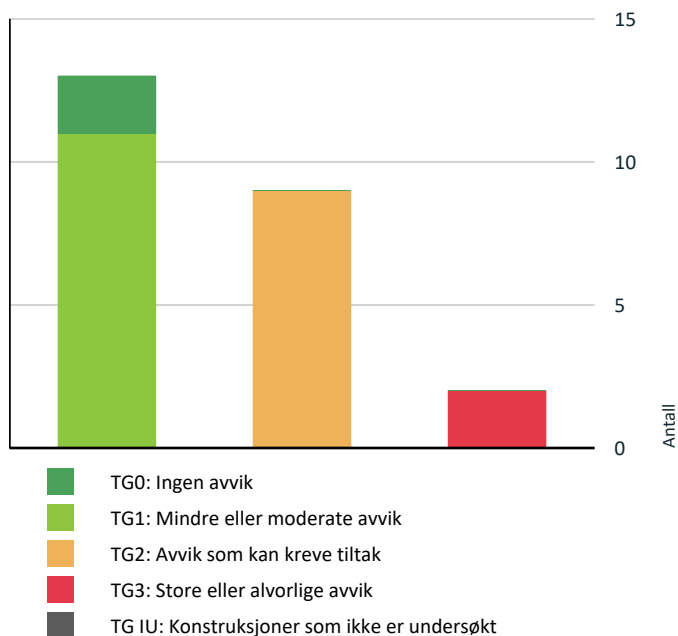
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Felles garasjekjeller

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

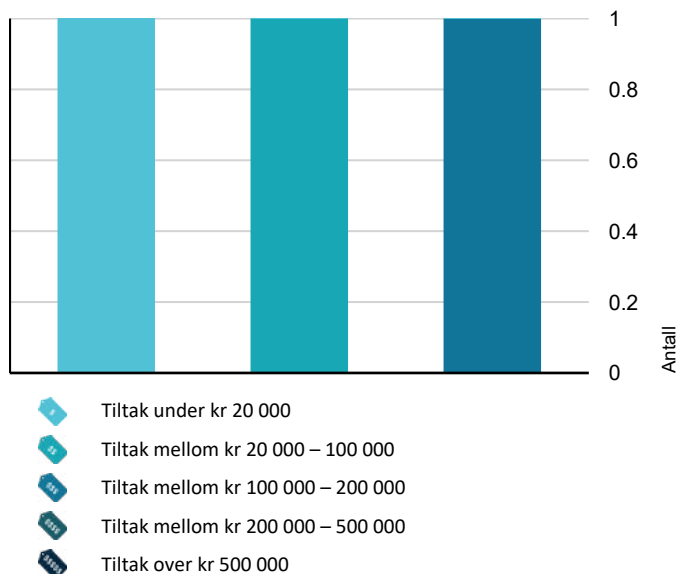
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu i våtsone med ikke dokumentert fuktbestandige materiale overgang bak list/foring. Det er skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Det er råte i rekkverk.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, sår, skade



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkeninnredningen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

 Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1999

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Standard malt inngangsdør, brann og lydklassifisert B-30 / 35 db
Terrassedør av tre med glass felt.
Begge dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Det er registrert at balkongdør subber/tar i terskel/karm og har behov for justering.

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

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takoverbygget terrasse ut fra stuen.
Betonggulv med terrassebord ovenpå
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råte i rekkverk blir utbedret av sameiet ifg selger.

Uttrekkbar levegg/duk har skader.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer med underetasje/kjeller har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betong, og utvendige fasader av tre har malte overflater. Taket er et saltak i tre, tekket med stein. Renner og nedløp er av stål, og det er montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle

Tilstandsrapport

vedlikeholdsplaner eller rapporter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i all hovedsak belagt med parkett.
Flis på bad og belegg på innvendig bod.

Innvendig overflater er i normal stand ihht alder, og har noe bruksslitasje. Det kan stedvis påregnes overflateavvik på innvendige overflater, og det kan dermed også påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden, noe som er normalt i en eldre og brukt bolig.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte plater/malte overflater.
Vegger har flis på bad.
Himlingen består av malt betong/siporex etasjeskiller.

Innvendig overflater er i normal stand ihht alder, og har noe bruksslitasje. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater, og det kan dermed også påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden, noe som er normalt i en eldre og brukt bolig.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betongelementer i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik.

Målte høydeforskjeller:
Stue = 5-10mm over hele rom
Sov = 5-10mm over hele rom
Gang: 0-5mm over hele rom

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er radonsperre mot grunnen.
Med referanse til byggeår var det ikke krav til radonsikring mot grunn.
Eiendommen ligger i grå sone som er usikker radonforekomst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig behandlet trapp av betong som er en del av borettslagets / sameiets fellesarealer.

Det er ikke heis i bygget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette og lyse fyllingsdører.

Mellom stue og gang er det en to fløyet innerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, sår, skade

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Rekvirent har ingen kjennskap om det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

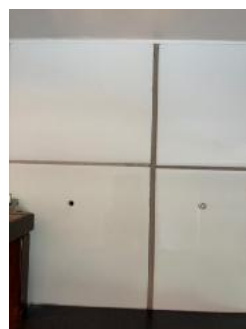
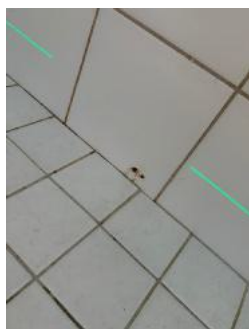
- Det er vindu i våtsone med ikke dokumentert fuktbestandige materiale overgang bak list/foring.
- Det er skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å fjerne løse og skadde fliser og fuger, samt kontrollere underlaget for eventuelle skader. Deretter bør overflatene bygges opp på nytt med korrekt oppbygning og materialvalg i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende fuktskader må utbedres før ny montering.

Det er i våtsonen/dusjhjørnet synlige skruehull/hull som er fuget igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Betonggulv med fliser og undervarme av varmekabler.
Fall til sluk er målt til 30mm topp flis ved terskel til sluk, 40mm til topp terskel.
Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.



ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler/er ikke synlig skjult vanntett sjikt, og det flislagte vegger og gulv på baderommet. Sluk er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med pkt vegg

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, gulvstående toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Det er registrert avskallinger på baderomsinnredningen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrom har ventilasjon/ventil i tak, lukkevindu med spalteventil og tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger rundt bad består av fliser

Ved fuktmåling på overflater ble det ikke registrert avvik.

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

Våtrommets tettesjikt har passert sin forventet levetid og det er påregnelig med oppgradering.

Ved videre bruk anbefales montering av dusjkabinett

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate som det er montert fliser oppå.

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er dobbel oppvaskkum av stål på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkeninnredningen

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det er registrert at sokkelen på kjøkkenet og stedvis på fronter/innredning har fuktskjolder og avskallinger.

Tiltak lukker avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.
Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.
Ventilator er eldre årgang og oppgradering er noe som kan påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber.
Vannrør fungerte som normalt ved stikkprøver på befaring.

Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.
Ved befaring fungerte avløp som normalt.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er ventiler i vinduene i leiligheten.

Tilstandsrapport

Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befarng.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten består av strøm/panelovner.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i en plassbygd kasse på bad, med flislagt luke som kan tas av og på. Varmtvannsbereder er tilkoblet fast strøm. Ved befarng fungerte varmtvann som normalt.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



VV-bereder i kasse på bad tilkoblet fast strøm.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert-ferdigstilt etter 1. januar 1999.

Tilstandsrapport

Skjult åpent el anlegg.

El tavle med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Med referanse til alder er det påregnelig med regelmessig ettersyn/kontroll av anlegget.

Noe oppgradering og vedlikehold er påregnelig



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Standard brannutstyr i boligen består av brannslukning/brannslange i kjøkkenbenk og røykvarsler.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjekjeller



Anvendelse

Garasjeplass

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er tilhørende garasjeplass i nabobyggets u.etg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Entré,
2 Bod, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Felles garasjekjeller

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Tillegg for andel fellesformue + 39 238

Konklusjon markedsverdi

5 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et godt etablert og sentralt område på Hotvedt/Bragernes, like utefor sentrum Drammen.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, sett i lys av beliggenheten og at det er påregnelig med oppgrader av bad og innvendig flater.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Storgate 103 ,3018 DRAMMEN 78 m² 1999 2 sov	29-04-2026	4 990 000	4 875 000		4 875 000	62 500
2 Øvre Storgate 111 ,3018 DRAMMEN 80 m² 2000 2 sov	09-10-2025	5 290 000	5 070 000		5 070 000	61 829
3 Øvre Storgate 109 ,3018 DRAMMEN 81 m² 2000 2 sov	19-11-2025	4 800 000	4 750 000		4 750 000	58 642

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	53 736
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 200 000

Felles garasjekjeller

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Felles garasjekjeller	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

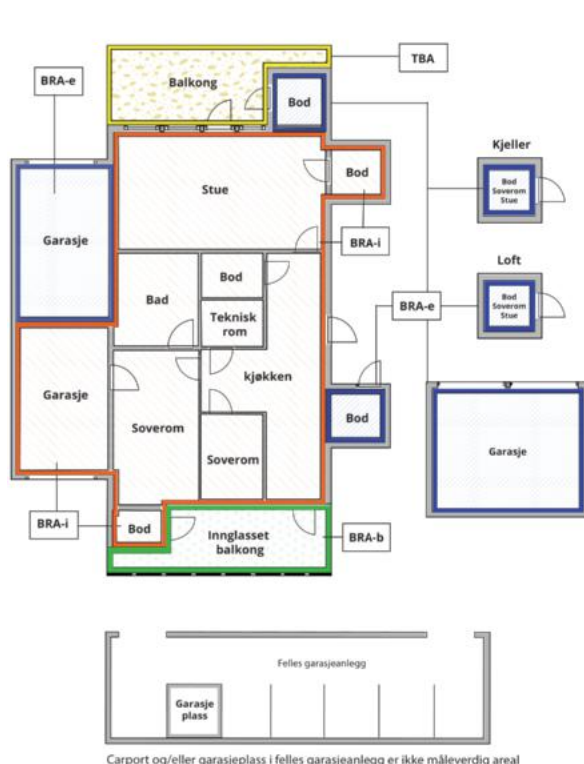
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	4		87	12
SUM	83	4			12
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, entré, bod, soverom, soverom 2, bad	Bod i kjeller	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekviert har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Felles garasjekjeller

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Parkeringsplass i felles kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	115	995		32	2440 m ²	OPPGITT	Eiet

Adresse

Øvre Storgate 107

Hjemmelshaver

Bo etter Hafskjold Bjørn Einar

Eierandel

83 / 3152

Felles formue

Kr. 39 238 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til langs Hotvet Strand, nære Bragernes og Drammenselva. Direkte adkomst / gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og fasiliteter. Kort vei til buss-/jernbanestasjon.

Kort vei til flotte turmuligheter i Bragernesåsen og elveparken/elvepromenaden.

Kort adkomst til E-18.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområder

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Blir ikke utfylt ved dødsbo	Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

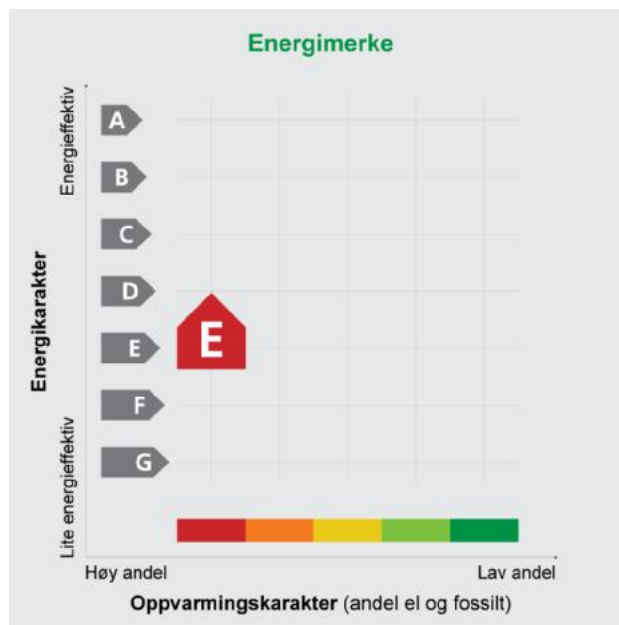
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Adresse	Øvre Storgate 107
Postnr	3018
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	115
Bnr.	995
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	20182431
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-745689
Dato	24.02.2017

Eier	Bjørn Einar Hafskjold
Innmeldt av	Bjørn Einar Hafskjold



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 innnetemperaturen

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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 innneklima 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:	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Storgate 107

Postnr/Sted: 3018 DRAMMEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 24.02.2017 10:28:18

Energimerkenummer: A2017-745689

Ansvarlig for energiattesten: Bjørn Einar Hafskjold

Energimerking er utført av: Bjørn Einar Hafskjold

Gnr: 115

Bnr: 995

Seksjonsnr: 32

Festenr:

Bygnnr: 20182431

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 3: 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.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 995	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Øvre Storgate 107 3018 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



N=6623799.08
Ø=566249.51

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Fartsdemper avgrensning	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekke kant	 Vegskulderkant
 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Flytebrygge utligger
 Gjerde	 Loddrett mur	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elvekant	 Gatelys (belysningspunkt)
 Gatelys (Lysarmaturt)	 Mast	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebygde område	 Annet

Byggholt AS
Bærumsveien 473



A 0 9 K Q / 16808570
115/995 7750 Ferdigattest



DRAMMEN
KOMMUNE

1351 RUD

Saksnr.
99/08492

Arkivkode
ADR Øvre Storgate 107

Avd/Sek/Saksb
TSBU/BYTO/AMKJ

Dato:
09.08.00

Øvre Storgate 107, 115/838 - FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 06.07.00.

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

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.

Øystein Bull-Hansen
seksjonsleder

Amund Kjellstad
saksbehandler

Kopi til:

Drammen og Lier Brannvesen
Bydrift, her.

Teknisk sektor

Byutviklingsavdelingen

Engene 1 Tlf. * 32 80 60 00
3008 Drammen Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895



DRAMMEN
KOMMUNE

Byggholt AS
Bærumsveien 473

1351 RUD

Saksnr.
99/08492

Arkivkode Avd/Sek/Saksb
ADR Øvre Storgate 107

Deres ref.
TSBU/BYTO/AMKJ

Dato:
27.05.99

ØVRE STORGATE 107, 115/838, BOLIG MED 7 LEILIGHETER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 99 pkt 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse.

Kontrollplan samt sjekklister for utførelse er mottatt i signert stand.

Utomhusanlegg med veier, plasser, grøntanlegg, lekeutstyr, beplantning og parkeringsarealer er midlertidig opparbeidet med ferdigstillelse satt til 1.7. og 1.8.99.

Dokumentasjon for at utomhusanlegg er ferdigstilt innsendes for utferdigelse av ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Amund Kjellstad
saksbehandler

Teknisk sektor

Byutviklingsavdelingen

Engene 1 Tlf. 32 80 60 00
3008 Drammen Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895



Byggholt AS
Bærumsveien 473

1351 RUD

Saksnr.
99/07550

Arkivkode Avd/Sek/Saksb
ADR Øvre Storgate 105

Deres ref.
TSBU/BYTO/AMKJ

Dato:
26.05.99

ØVRE STORGATE 105, 115/838, BOLIG MED 6 LEILIGHETER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 99 pkt 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse.

Kontrollplan samt sjekklistene for utførelse er mottatt i signert stand.

Utomhusanlegg med veier, plasser, grøntanlegg, lekeutstyr, beplantning og parkeringsarealer er midlertidig opparbeidet med ferdigstillelse satt til 1.7. og 1.8.99.

Dokumentasjon for at utomhusanlegg er ferdigstilt innsendes for utferdigelse av ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Amund Kjellstad
saksbehandler

Teknisk sektor

Byutviklingsavdelingen

Engene 1 Tlf.* 32 80 60 00
3008 Drammen Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895



DRAMMEN
KOMMUNE

Byggholt AS
Bærumsveien 473

1351 RUD

Saksnr.
99/07550

Arkivkode
ADR Øvre Storgate 105

Avd/Sek/Saksb
TSBU/BYTO/AMKJ

Dato:
09.08.00

Øvre Storgate 105, 115/838 - FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 06.07.00.

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

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.

Øystein Bull-Hansen
seksjonsleder

Amund Kjellstad
saksbehandler

Kopi til:

Drammen og Lier Brannvesen
Bydrift, her.

Teknisk sektor

Byutviklingsavdelingen

Engene 1 Tlf.* 32 80 60 00
3008 Drammen Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

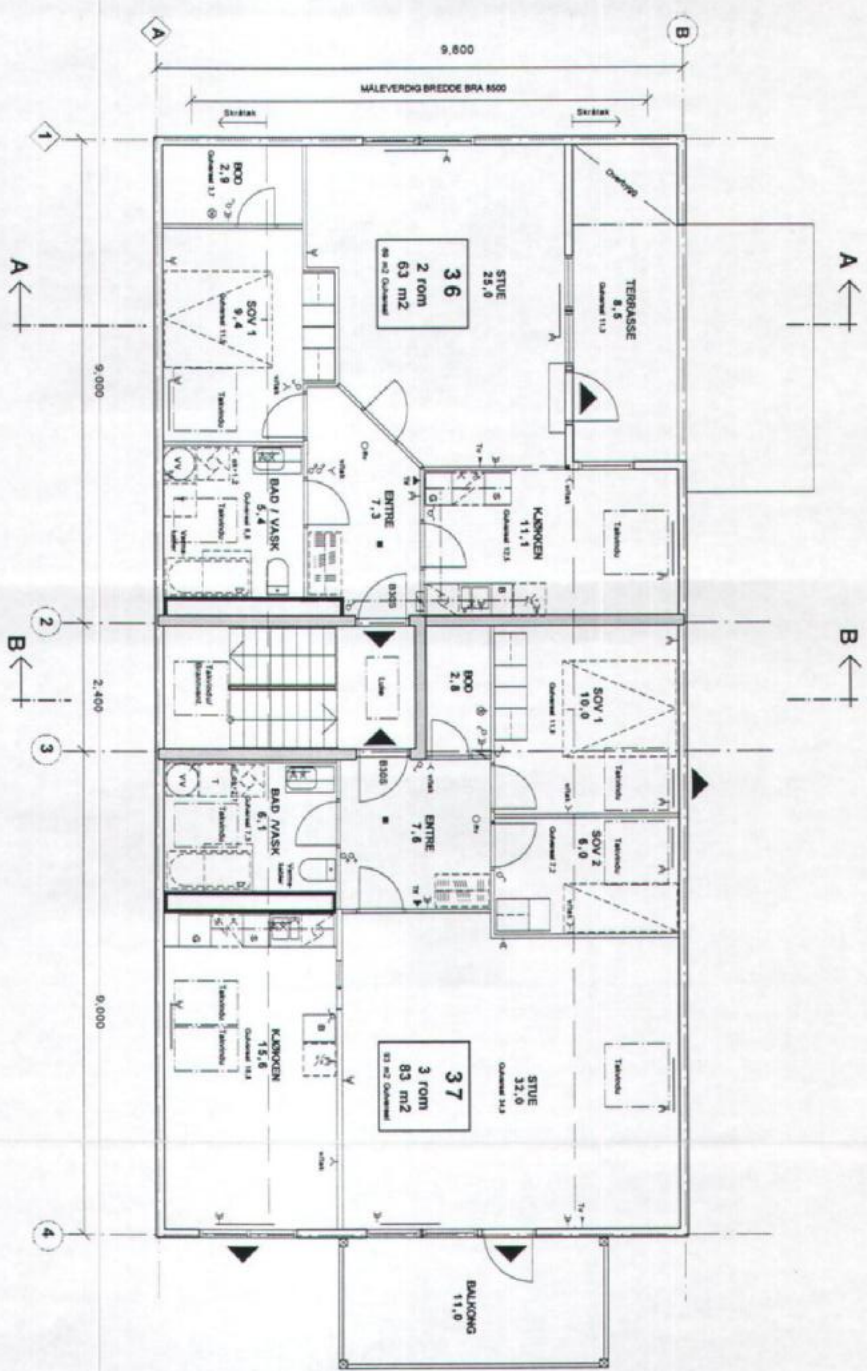
Organisasjonsnummer
939214895



8,5 x 20 = 170
- 6 x 1,5 = - 9
161

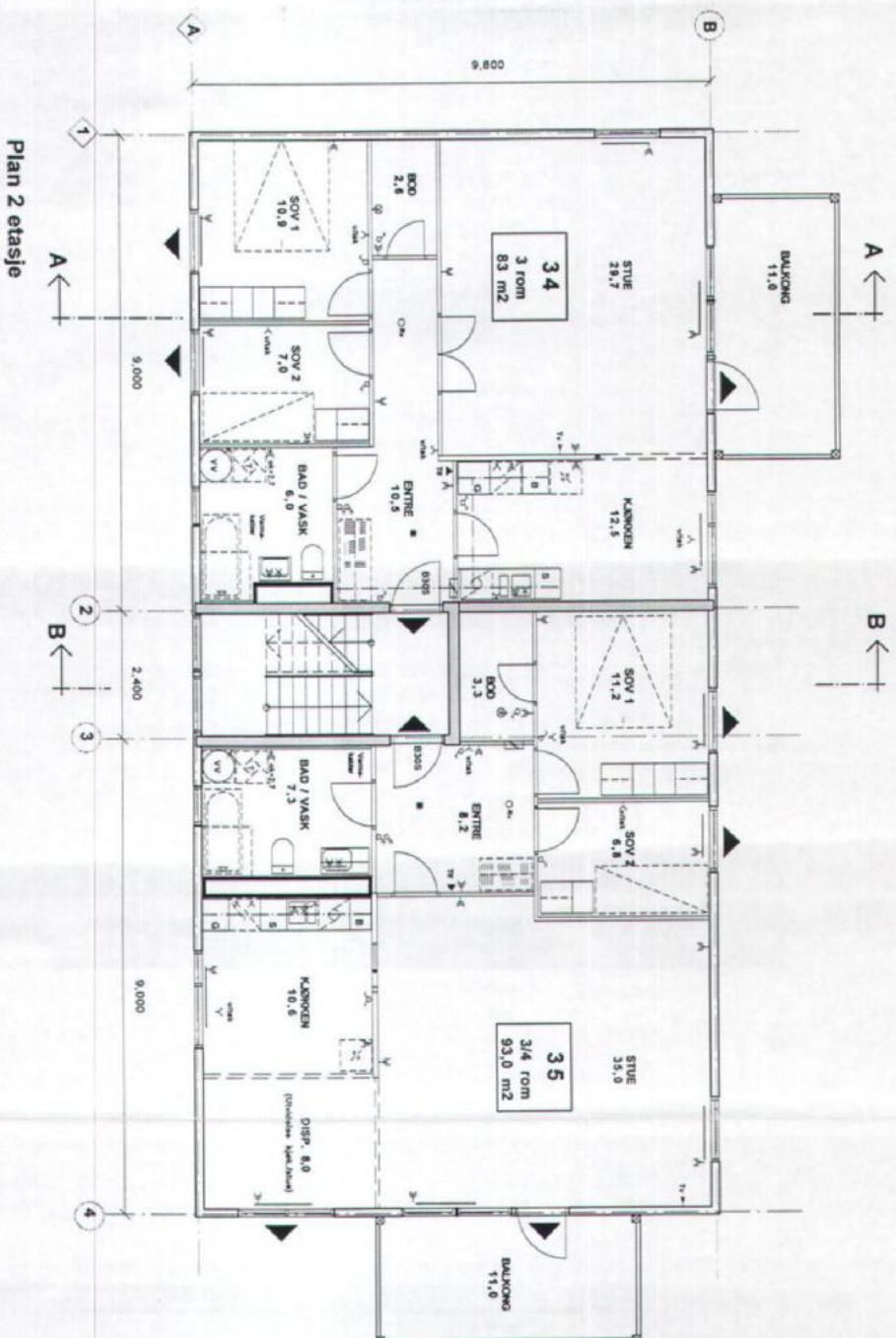


Plan 3. etasje



- Ø RV
- RØYRVARSLER
- TERMISK BRANNVARSEL
- DIREKTE TIL BRANNVESENET
- RØNNINGSVEI
- Rømning fra sov 1 kell. 37 gjennom takvindu.
- fastmontert sløtetrinn.
- BETONG 200 mm
- 70 mm STÅLSTENDER 2 x 13 mm GIPSPLATER.
- HULROM FYLT MED STENULL

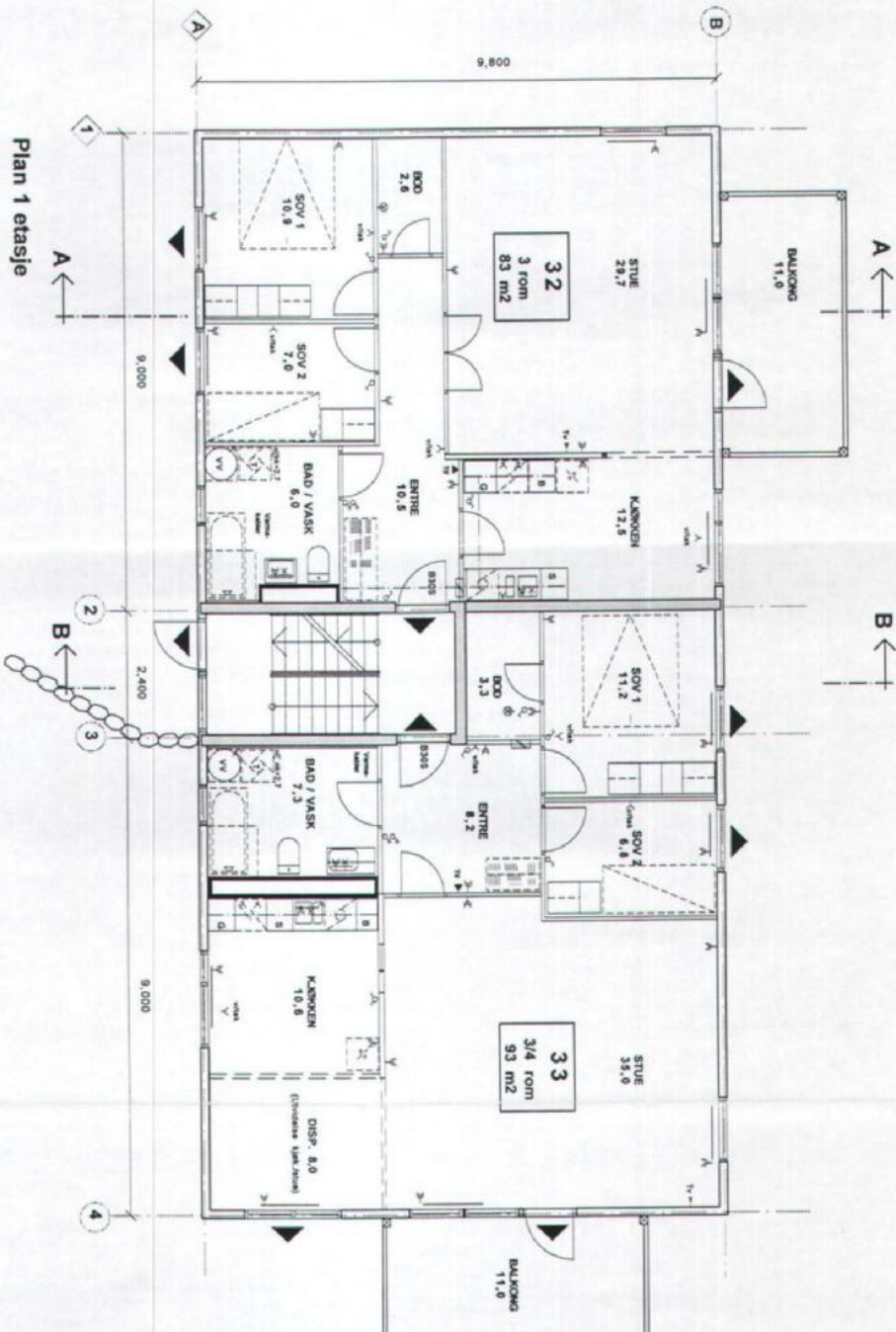
Rev. efter møde med brannvesen		23.09.98	AKW
B	FORANDRINGEN	24.09.98	AKW
A	Påført branntekniske krav		
PROSJEKTTINGEN GJELDER			
HOTVET B4. HUS NR.107. RAMMETEGNING.			
Plan 3 etasje. Løil. 36 og 37.			
BYGGHJELP AS		Igangssett, søknad	
Bygghjelp AS, 473, 1351 Rød		TEGN	
Trafikanten 0201 13 58 80		TRAC AKW	
Trafikanten 0201 13 58 80		KFR	
ORIGINALARKIV		PROSJEKT NR.	
27 F 21		549	
DISKETTARKIV		BYGN. TYPE	
		LØPERNR.	
		A - 123	
		REV	
		B	



- Ø Ry
RØYKVARSLER
TERMISK BRANNVARSEL
DIREKTE TIL BRANNVESENET
RØNNINGSVEI
BETONG 200 mm
70 mm STÅLSTENDER, 2 x 13 mm GIPSPLATER,
HULROM FYLT MED STENULL



B	Rev. etter møte med utarbeider	23.09.98	AKV
A	FORANDRINGER	24.09.98	AKV
PROSJEKT/TEGNING OULDER			
HOTVET B4. HUS NR.107. RAMMETEGNING.			
Plan 2. etasje. Leil. 34 og 35.			
BYGGKONTROLLETTEN I DRAMMEN		Igangssett søknad	
Bygghelt a.s. Barnemåsen 47, 1351 Rud Telefon (02) 13 56 80 Telefax (02) 13 04 80		TEGN.	
DATO 12.08.98		TRAC AKV	
MÅL 1 : 100		KFR i. Huse	
ORIGINALAKV	DISKETTAKV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE
27 F 20	549		LØPENUM.
		A - 122	REV
			B



Plan 1 etasje

Bygging godkjent
16/10/98
for tekniske byggesaker
BYGGNINGSSETEN I DRAMMEN

RØNNINGSVEI

BETONG 200 mm

70 mm STÅLSTENDER, 2 x 13 mm GIPSPÅTER,
HULROM FYLT MED STEINULL

B	Rev. etter møte med brannvesenet	23.09.98	AKV
REV	FORANDRINGER	DATO	BRUK
A	Påført branntekniske krav	24.09.98	AKV
PROSJEKTERINGSJELDER			
HOTVET B4. HUS NR.107. RAMMETEGNING.			
Plan 1. etasje. Løll. 32 og 33.			
DATO		12.08.98	
MÅL		1 : 100	
TEGN			
TRAC		AKV	
KRR.		Hus	
BYGGHOLT			
Byggholt AS Bjørnsrudveien 473, 1351 Rud Telefon (02) 13 56 80 Telefax (02) 13 04 80			
Igangssett-søknad			
ORIGINALSKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE
27 F 19		549	
LØPESNR.		A - 121	
REV.		P.	

Husordensregler for Hotvet strand B4

1. Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin seksjon, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre som har adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller er til ulempe for noen.
Det skal normalt være ro etter kl.23.
2. Motorkjøretøy skal plasseres på anvist garasje plass, med unntak for av-pålasting av tyngre gods.
3. Husdyr må ikke være til ulempe for andre seksjonseiere.
4. Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassene.
Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer, slik at det ikke oppstår brann eller eksplosjon.
Garasjen er ikke et egnet sted for oppbevaring av gassflasker.
5. Ytterdørene og garasjeporten skal til en hver tid holdes låst.
6. Husholdningsavfall må pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholderne for våtorganisk avfall, restavfall, plast og papir/papp.
7. Sykler skal ikke settes på fellesarealene eller være til hinder for andre, men plasseres i sykkelstativene eller på sokkelen foran bilen.
8. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder som trappehus, korridorer, heis, garasje eller avfallsrom.
Det henstilles til alle å vise hensyn med hensyn til røyking.
9. Det kan ikke foretas fasadeendring eller montering av antenner, markiser eller annet utstyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse. Søknaden skal være begrunnet.
Styret vil legge vekt på estetiske forhold, og at plassering må være innenfor leilighetens uteareal (balkong/terrasse) og ikke være skjemmende eller til sjenanse for naboer eller andre.
Styrets generelle krav vil være at utvendig utsrtyrsmontering må være under rekkverkshøyde.
10. Varmepumper er ikke tillatt.
11. Ved salg skal styret bli informert om ny eier/ evt. ny leietaker, enten via tidligere eier eller gjennom mekler.
12. Husordensreglene bør følge prospektet ved salg.

Drammen 19.januar 2001.

Revidert 24. september 2019 etter styrebehandling.

VEDTEKTER
FOR
HOTVET STRAND B4

org. nr. 981 019 954

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hotvet strand B4, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. mai 1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 37 boligseksjoner på eiendommen gnr. 115, bnr. 995 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private uteplasser (balkong og terrasse)

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

Alle seksjonseiere er medlemmer i Hotvet Huseierforening. Se egne vedtekter for Hotvet Huseierforening.

1-3 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

Sameiet er underlagt forskrift om internkontroll som skal sikre at sameiets boligvirksomhet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder sin virksomhet i samsvar med krav fastsatt i helse-, miljø-, og sikkerhetslovgivningen (HMS), jf. § 2 i forskrift om internkontroll.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Når en seksjonseier leier ut sin boligseksjon, skal leietaker skriftlig forpliktes til å følge sameiets vedtekter, etc. og vedtak gjort av årsmøte og styre. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt mulig. Nyplanting og felling og beskjæring av trær etc. på sameiets område kan bare foretas på oppdrag fra styret eller etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Vegetasjon og beplantning skal være hensiktsmessig etabler og vedlikeholdt, og slik bidra til trivsel for den enkelte og et godt bomiljø for fellesskapet.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser. Av disse ligger samtlige som tilleggsareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Separat utleie av garasjeplass kan bare skje til seksjonseier som tilhører sameiet som har tilhørighet og godkjent adgang til garasjen. Ved separat utleie av utvendig biloppstillingsplass, har seksjonseier i samme boligsameie fortrinnsrett. Utleie av garasje- og biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret i boligsameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Alle utgifter som knytter seg direkte til den enkelte seksjon, dekkes av den enkelte seksjonseier, f.eks. gjelder dette kommunale avgifter.

(4) Utgifter til drift og vedlikehold av heis fordeles likt på hver seksjon i hus med heis.

(5) Utgifter til drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles likt på hver seksjon med garasjeplass.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) eventuell skorstein tilknyttet den enkelte seksjon

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Ved manglende vedlikehold hos den enkelte seksjonseier, kan styret etter tre måneders skriftlig varsel la dette bli utført for seksjonseiers regning.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående styreleder og minst to andre medlemmer.

Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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 stemmene.

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

9-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styret fungerer som valgkomité.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet

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.

9-8 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Hotvet strand B4

Dato og sted

Dato: Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:30

Sted: Hamborgstrøm bo- og servicesenter

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 532 484,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 70 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Plan/retningslinjer for brannsikkerhet i B4

Styret legger frem for årsmøte forslag til plan/retningslinjer for brannsikkerhet.

Planen ligger vedlagt.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Kjell Michael Winge er på valg, og tar gjenvalg

6.2 Styremedlemmer

Berit Bjerknes er på valg, og tar gjenvalg

Anders Rød har flyttet, og det må velges ett styremedlem for hans gjenværende periode. Styret innstiller Steffen Markussen som styremedlem for 1 år

6.3 Valgkomité

Styret har vært valgkomité, og tar gjenvalg

Med vennlig hilsen for styret

23.04.2026

Kjell Michael Winge

Styrets årsmelding 2025 for Hotvet strand B4

Virksomhetens art og beliggenhet

Hotvet strand B4 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 981019954. Sameiet består av 37 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Kjell Michael Winge
Styremedlem, Berit Bjerknes
Styremedlem, Anders Hauvik Røed
Styremedlem, Mariann Thorshaug
Varamedlem, Trond Reiervh

Valgkomité:

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

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 7 styremøter og behandlet og protokollert 34 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Hotvet strand B4.

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

Saker som ble ferdigstilt og påbegynt i 2025 er:

- Utskiftning av gammelt nøkkelsystem med en ny og mere hensiktsmessig løsning hvor nøkler er erstattet med brikker.
- Etablert et vedlikeholdssystem i samarbeid med NBBO.
- Ny avtale med vaskefirma.
- Etablerte et vannsikringssystem, FlowStop, som hindrer vannlekkasjer i rom uten sluk. Her fikk vi redusert forsikringsbeløpet med kr.52.000,- pr.år.
- Etter flere tester av vår brannvarsling, ble flere alarmklokker montert.
- Vi startet utskiftning av vinduer med 4 soveromsvinduer, 2 takvinduer og 1 balkongdør.
- Et beboernet ble installert i garasjen.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

- 2026: Utskifting av defekt panel i 107 samt vask og maling av hele bygget.
- Spyling av avløpsrør.
- 2027: Vask og maling av vinduer, balkongdører og fasade i nr.101 og 105.

Sameiet har avtale om 10 års vedlikeholdsplanlegging gjennom NBBO Byggtek.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2025: Adgangskontroll til fellesdører
- 2025: FlowStop vannsikring
- 2025: Bytte av 2 takvinduer, 4 soveromsvinduer og 1 terassedør.
- 2024: Fasadevask
- 2022: Nye porttelefoner

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

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 dette, og at forskriften ivaretas.

Vårt boligselskap benytter NBBO sitt HMS-system. Ved bruk av NBBO HMS oppfyller styret kravet til HMS i boligsameiet.

Vi har årlig gjennomgang og oppdatering av systemet sammen med NBBO.

Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86380882. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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.

Boligomsetning og juridiske seksjonseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om en overdragelse 2 boligseksjoner i sameiet. Den gjennomsnittlige salgssummen var kr 3 850 000,-.

Per 31.12.25 var det ingen juridiske seksjonseiere som eide seksjoner i sameiet.

Forretningsførsel

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

Økonomi

Årsresultatet for 2025 ble på kr.-532.484,-.

Årsaken til underskuddet er bevisste beslutninger om investeringer i tiltak som ikke var budsjettet. Eksempler på dette er nytt nøkkelsystem og FlowStop vannsikring.

Underskuddet føres mot egenkapitalen som blir redusert tilsvarende.

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 rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

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

Budsjett:

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

For styret
13.02.2026
Kjell Michael Winge

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

Resultatregnskap Hotvet strand B4 - 2025-12

	Note	Regnskap Ar 2025	Regnskap Ar 2024	Budsjett Ar 2025	Budsjett Ar 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 776 555	1 697 484	1 821 732	2 104 683
Sum inntekter		1 776 555	1 697 484	1 821 732	2 104 683
Kostnader					
Personalkostnader	2	87 988	83 801	79 870	79 870
Kommunale avgifter		877	1 051	277	1 000
Strøm og annen energi	3	68 272	66 630	80 000	70 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 019 887	351 994	506 100	726 745
Løpende driftskostnader	5	153 949	97 667	111 800	118 000
Administrativ konsulentbistand	6	107 210	101 754	107 259	112 096
Digitale tjenester		258 137	254 008	266 198	291 694
Forsikringer		354 398	302 182	386 793	353 578
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	288 600	255 300	255 300	299 700
Andre driftskostnader	8	40 024	43 459	25 000	52 000
Sum driftskostnader		2 379 342	1 557 844	1 818 597	2 104 683
Driftsresultat		-602 787	139 640	3 135	0
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		36 723	24 978	0	0
Andre finansinntekter		33 580	29 023	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		70 303	54 001	0	0
Årets resultat		-532 484	193 641	3 135	0
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-532 484	193 641	0	0
Sum disponeringer		-532 484	193 641	0	0

Balanse - Hotvet strand B4 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 506	5 485
Erstatningsmessige skader		0	55 160
Andre fordringer		559 703	513 124
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	959 384	1 621 923
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	4 275
Sum omløpsmidler		1 541 592	2 199 968
SUM EIENDELER		1 541 592	2 199 968

Balanse - Hotvet strand B4 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 172 096	1 704 580
Sum egenkapital	10	1 172 096	1 704 580
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 572	0
Leverandørgjeld		356 553	481 202
Skyldig off. myndigheter		121	5 717
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		858	1 673
Annen kortsiktig gjeld		7 392	6 796
Sum gjeld		369 496	495 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 541 592	2 199 968

Sted: _____, dato: _____

Kjell Michael Winge
Styreleder

Anders Haukvik Røed
Styremedlem

Mariann Thorshaug
Styremedlem

Berit Bjerknes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Vedlikehold kostnadsføres løpende.

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

Note 1 - Inntekter

	Ar 2025	Ar 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 501 344	1 413 696
3610 Huseierforeningen	233 100	233 100
3626 Heistillegg	65 088	50 688
3630 Internett / Bredbånd	-22 977	0
Sum	1 776 555	1 697 484

Note 2 - Personalkostnader

	Ar 2025	Ar 2024
5100 Lønn til ansatte	6 000	11 700
5150 Opptjente feriepenger	858	1 673
5330 Styrehonorar	70 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 716	10 110
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	121	236
5920 Yrkesskadeforsikring	293	82
Sum	87 988	83 801

Antall årsverk sysselsatt:0,01. "Lønn til ansatte" gjelder utførelse av løpende vedlikeholdsarbeid.

Note 3 - Strøm og annen energi

	Ar 2025	Ar 2024
6340 Lys, varme	68 272	66 630
Sum	68 272	66 630

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	Ar 2025	Ar 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	271 475	91 537
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	283 602	104 943
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	24 937	35 162
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 215	852
6640 Periodisk vedlikehold	414 659	119 500
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	22 000	0
Sum	1 019 887	351 994

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» adgansk kontroll felles dører , montering av lekkasjestoppere og bytte av 2 stik. vinduer

Note 5 - Løpende driftskostnader

	Ar 2025	Ar 2024
6360 Renhold	99 726	90 867
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 525	0
6780 Andre driftsavtaler	50 698	6 800
Sum	153 949	97 667

Note 6 - Administrative honorarer

	Ar 2025	Ar 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	102 960	97 866
6711 Honorar administrative tjenester	0	288
Sum	107 210	101 754

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	Ar 2025	Ar 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	288 600	255 300
Sum	288 600	255 300

Noten viser felleskostnader til Hotvet Huseierforening i 2025. Hotvet Huseierforening representerer seksjonseierne i de fire boligsameiene på Hotvet strand; B1, B2, B3 og B4. Noten ses i sammenheng med note 1 og konto 3610 «huseierforeningen». 2025 viser et underskudd på 1 11 038 kr, og en negativ egenkapital på 206 074 kr.

Note 8 - Andre driftskostnader

	Ar 2025	Ar 2024
6490 Annen leiekostnad	0	15 365
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	2 609	299
6550 Driftsmateriale	2 180	1 706
6553 Lisenskostnader	20 400	2 139
6800 Kontorrekvisita	899	1 192
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	301	384
7420 Gave og tilskudd	3 660	860
7710 Styremøter	654	3 732
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 077	2 446
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7781 Sosiale tiltak	3 577	12 936
7790 Annen kostnad	-2	0
Sum	40 024	43 459

Note 9 - Innestående på driftskonto

	Ar 2025	Ar 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	420 997	597 798
1933 Plasseringskonto 3 1+	538 386	1 024 126
Sum	959 384	1 621 923

Note 10 - Egenkapital

	Ar 2025	Ar 2024
Opptjent egenkapital	1 172 096	1 704 580
SUM EGENKAPITAL	1 172 096	1 704 580

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

Resultat og balanse med noter for Hotvet strand B4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hotvet strand B4

Styreleder	Kjell Michael Winge (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Mariann Thorshaug (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Berit Bjerknes (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Anders Haukvik Røed (sign.)	07.04.2026



Til årsmøte i
Hotvet Strand B4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hotvet Strand B4's årsregnskap som viser et underskudd på kr 532 484. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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, 8.april 2026

Østlandske Revisorer AS



Anita Klette

Statsautorisert revisor

BRANNSIKRING B4

Målsetningen med sameiets brannvern er å sikre et helhetlig og systematisk arbeid som forebygger brann, opprettholder nødvendige tekniske og administrative tiltak, og sørger for at sameiere kan evakuere trygt ved en hendelse.

1. Styrets Ansvar og Dokumentasjon (Internkontroll)

Styret må sørge for at brannsikkerheten er systematisk dokumentert.

- **Brannvernansvarlig:** Oppnevne en brannvernleder (kan være en i styret, en sameier eller en innleid part).
- **Branninstruks:** Lage en tydelig instruks for hva beboerne skal gjøre ved brann, og dele denne ut til alle.
- **Dokumentasjon:** Styret må ha en skriftlig brannvernplan (internkontroll) som beskriver rutiner, utstyr og ansvar.
- **Risikovurdering:** Årlig gjennomgang av potensielle brannfarer i bygget.

2. Sjekkliste for Fellesarealer (Styrets oppgaver)

Styret har ansvar for alt felles utstyr og arealer.

- **Rømningsveier:** Kontrollere at ganger, trapperom og utganger er frie for barnevogner, sykler og søppel.
- **Serviceavtaler:** Inngå avtaler om årlig kontroll av brannslukningsutstyr og røykvarslere i fellesarealer og i leiligheter.
Inngå serviceavtale for årlig kontroll av elektrisk anlegg.
- **Brannvarslingsanlegg:** Sørge for lovpålagt kontroll av felles brannalarmanlegg.
- **Dører og brannskiller:** Sjekke at dører i brannskiller (f.eks. mellom garasje/kjeller og trapperom) lukkes automatisk.
- **Belysning:** Kontrollere nødlys i rømningsveier.

3. Sjekkliste for Beboere (Egen seksjon)

Beboerne har ansvar for brannsikkerheten i egen bolig.

- **Røykvarslere:** Minst én røykvarsler i hver leilighet som skal høres tydelig på soverom med dør lukket.
- **Slukkeutstyr:** Alle boliger skal ha husbrannslange, skum- eller pulverapparat.
- **Batteribytte:** Beboere bør ha som vane å bytte batteri i røykvarslere
- **Komfyrvakt:** Alle plikter å installere komfyrvakt for å forhindre den hyppigste årsaken til brann og sjekke disse jevnlig.

4. Beredskap og Opplæring

- **Brannøvelse:** Gjennomføre felles brannøvelse for beboerne.
- **Informasjon:** Informere nye beboere om branninstruksen og rømningsveier.



PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er

1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag		
Honorar for eierskifte ¹⁾ og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

- 1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.

Honorar for avklaring av forkjøpsrett		
I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap.		
Honorar for eierskifte ¹⁾ og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

- 1) Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier		
Honorar for eierskifte ¹⁾ – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder		
Endring av eier belastes selger.		
Ved salg, pr overdragelse		1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder		
Endring av leietaker belastes ny leietaker.		
Ved endring av leietaker		600,-

Honorar ved eierskifter i velforening		
Honorar for eierskifte ¹⁾ – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.

Megleropplysninger		
Leveres via meglersystemene		
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)		5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig		5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig		5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger		2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse		7.814,-

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hotvet strand B4 tirsdag 05.05.2026 kl. 18:30 - Hamborgstrøm bo- og servicesenter

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 20

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 3

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 23

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Kjell Michael Winge ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Valgt ble: Mariann Thorshaug

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Ståle Arvesen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 532 484,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 70 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Plan/retningslinjer for brannsikkerhet i B4

Styret la frem for årsmøte forslag til plan/retningslinjer for brannsikkerhet.

Planen lå vedlagt i sakspapirene.

Vedtak:

Godkjent uten motstemmer

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:

Kjell Michael Winge ble gjenvalgt som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:

Berit Bjerknæs ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Steffen Markussen ble valgt som styremedlem for 1 år, da styremedlem Anders H. Røed trakk seg som følge av flytting.

6.3 Valgkomité

Vedtak:

Styret ble gjenvalgt som valgkomité

Protokoll for Hotvet strand B4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kjell Michael Winge (sign.)
Ståle Henning Arvesen (sign.)

07.05.2026
07.05.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 09.07.26 Side 1 av 2

Hotvet strand B4	Vår ref.:	503/32
Øvre Storgate 107	Type:	Sameier
3018 DRAMMEN	Eiere:	Bjørn Hafskjold
Organisasjonsnr:	981 019 954	Seksjonsnr: 32

Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 478

Felleskostnader:	Hotvet Huseierforening	525
	Fellesutg. alle	3 953

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	9 404
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	369 495

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 95125805

E-post: hotvetb4@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 478
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	9 404	Andre inntekter:	1 789
Annen formue:	39 238	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	115/995		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2440

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86380882
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	27.05.1999	Første innflytting:	01.07.1999	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	83		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 6		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 09.07.26 Side 2 av 2

Hotvet strand B4

Vår ref.: 503/32

Øvre Storgate 107

Type: Sameier

3018 DRAMMEN

Eiere: Bjørn Hafskjold

Organisasjonsnr: 981 019 954

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Selskapet har NBBO VLP



Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

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.

Nabolagsprofil

Øvre Storgate 107 - Nabolaget Bacheparken/Landfalløya - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

	Hamborgstrøm Totalt 9 ulike linjer	4 min	0.3 km
	Bacheparken/Olaf Bergers vei Totalt 11 ulike linjer	12 min	1 km
	Gulskogen stasjon Linje R12, R13	19 min	1.6 km
	Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	20 min	1.7 km
	Svelvik ferjekai Linje B60	33 min	24.8 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 115 elever, 10 klasser	7 min	0.6 km
Øren skole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	12 min	0.9 km
Rødskog skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	19 min	1.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	11 min	0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 ... 75 elever, 8 klasser	7 min	3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min	0.6 km
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	8 min	3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

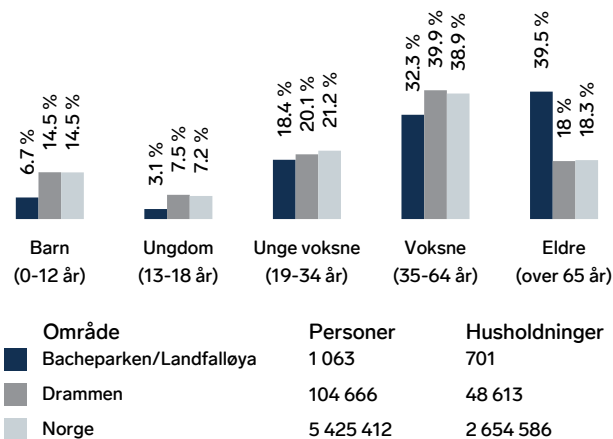
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ekornheia barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min	0.5 km
Norlights Montessoribarnehage Dramme... 40 barn	9 min	0.8 km
Bacheparken barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinjesgate PostNord	9 min	0.8 km
Kiwi Landfalløya PostNord	14 min	1.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

- 

Stømsgata 3 Balløkke
Ballspill

7 min 
0.6 km
- 

Børresen skole
Aktivitetshall, ballspill

11 min 
0.9 km
- 

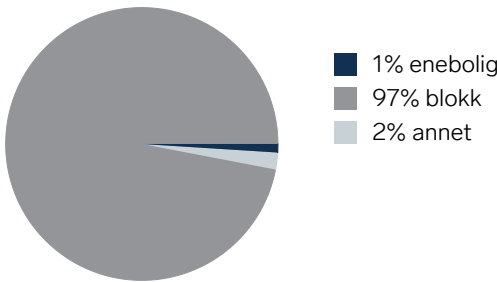
MOOV treningssenter

17 min 
- 

Fitness24Seven Drammen

18 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

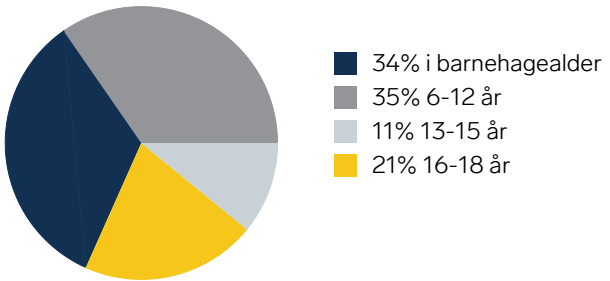
Torget Vest

18 min 
- 

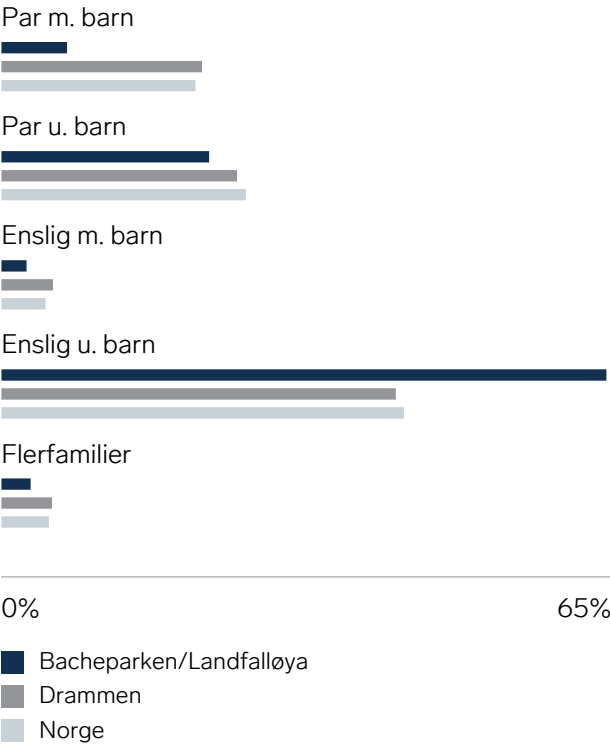
Boots apotek Drammen Legevakt

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

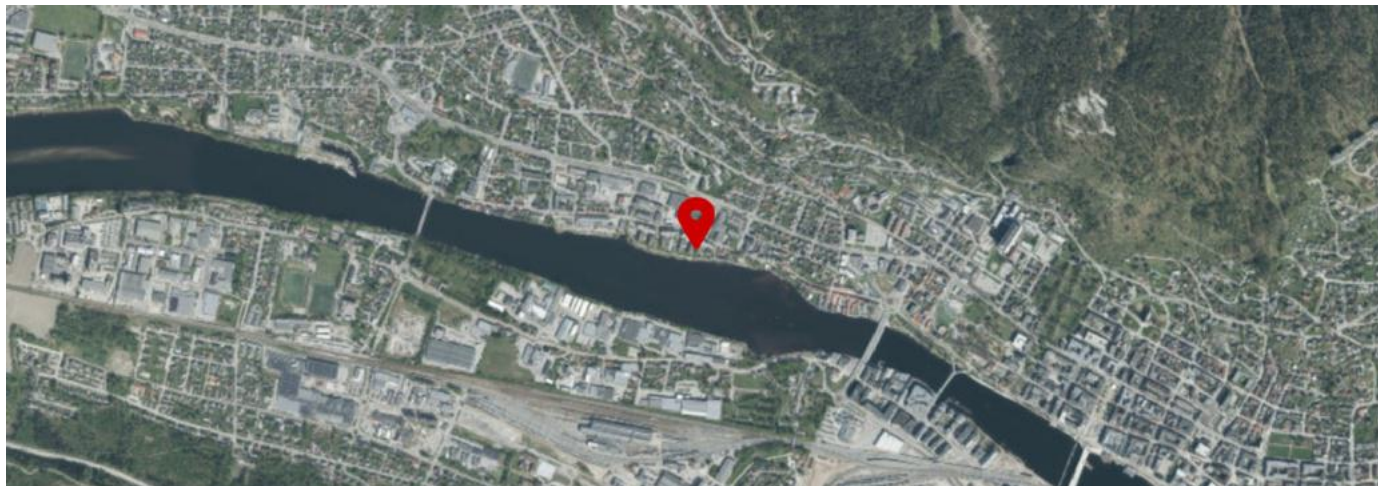


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Øvre Storgate 107 Gnr. 115, Bnr. 995, Snr. 32, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. + omk. Kroner..... + omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:..... kr.:.....,-

v/ref. person: Tlf.nr.....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:.....,-

☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:.....

Jeg ønsker tilbud om finansiering:

☐ JA ☐ NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:.....

Budet er bindende til dato kl.....
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis
budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:.....

VIKTIG!

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 meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:..... Fnr:.....

Budgiver 2:..... Fnr:.....

Gateadresse:..... Postnr/sted:.....

Telefon (p):..... (a):..... Mobil:.....

Sted, dato:..... E-post:.....

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:

Legitimasjon budgiver 2:

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen Tlf. 32203020 E-post: drammen@dialogeiendom.no	Nedre Eiker Parkveien 1, Hokksund Tlf. 32274770 E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	Hønefoss Storgata 7, 3502 Hønefoss Tlf. 31102900 E-post: honefoss@dialogeiendom.no
--	--	---

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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

...NOEN ORD OG BEGREPER

AKSEPTFRIST

Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET

Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL

Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT

Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA

Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING

Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESgjELD

Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT

Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT

Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL

Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE

Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI

Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST

Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST

Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING

Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindende for selger.

REGULERINGSPLAN

O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON

Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE

Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE

En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST

Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.

