PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BUSKERUDVEIEN 219 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

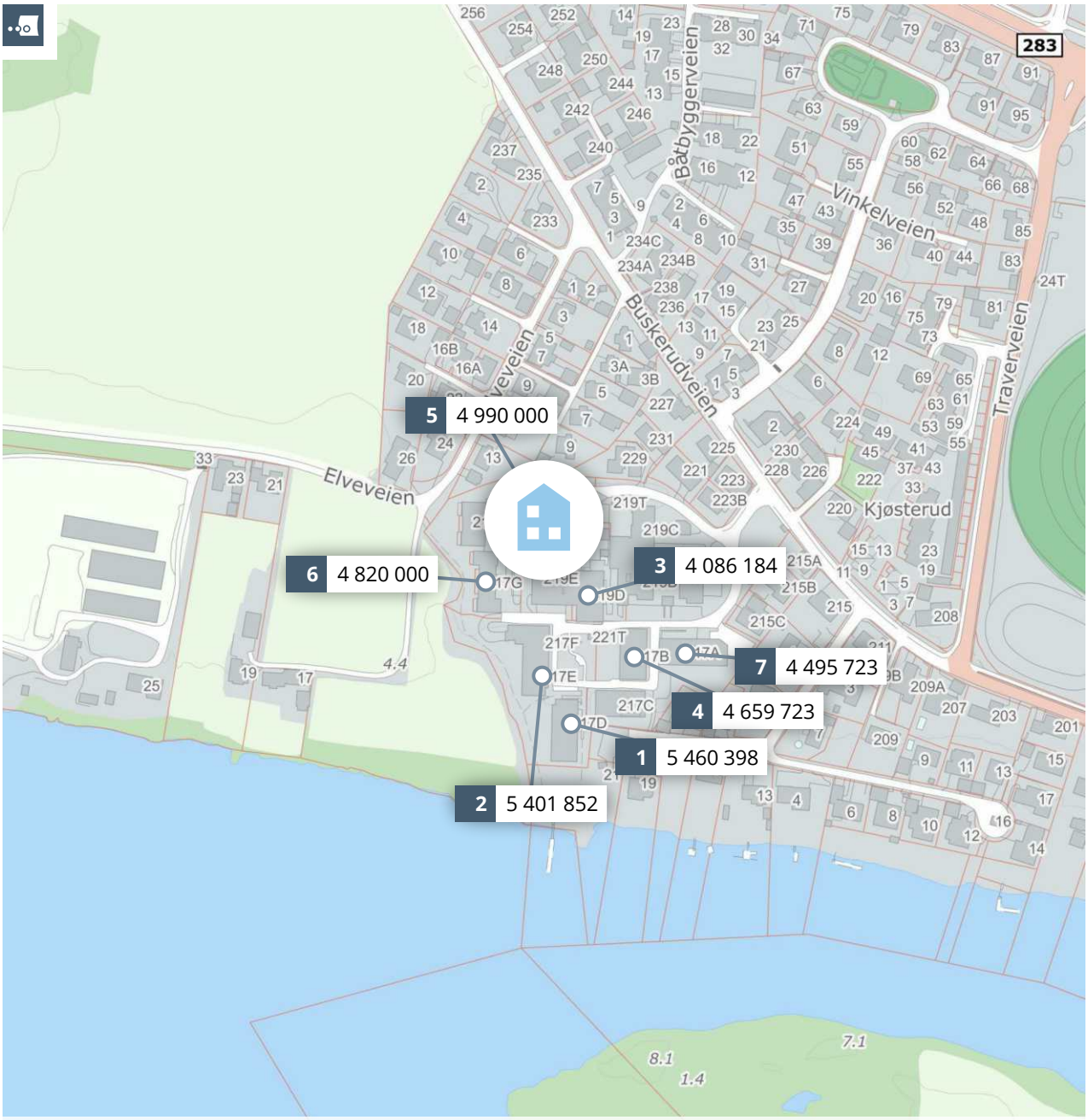
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUSKERUDVEIEN 219 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buskerudveien 219 F, 3027 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 117 BNR 945 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 1

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	47 615
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	6 202
Formue	136 312
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buskerudveien 217 D				08.10.2025	4 290 000	**4 290 000**	1 170 398	5 460 398	**58 714**
	93 m²	2006	1. etg	2 sov						
2	Buskerudveien 217 E				11.12.2025	5 000 000	**4 850 000**	551 852	5 401 852	**56 269**
	96 m²	2006	2. etg	2 sov						
3	Buskerudveien 219 D				11.07.2025	3 990 000	**4 065 000**	21 184	4 086 184	**64 860**
	63 m²	2008	1. etg	2 sov						
4	Buskerudveien 217 B				03.09.2024	4 290 000	**4 320 000**	339 723	4 659 723	**59 740**
	78 m²	2013	3. etg	2 sov						
5	Buskerudveien 219 F				27.08.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**54 239**
	92 m²	2012	2. etg	3 sov						
6	Buskerudveien 217 G				09.01.2025	4 590 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**51 828**
	93 m²	2011	2. etg	3 sov						
7	Buskerudveien 217 A				25.03.2025	3 490 000	**3 390 000**	1 105 723	4 495 723	**54 826**
	82 m²	2012	1. etg	2 sov						

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde med enkel tilgang til både natur og byliv. Beliggenheten nær elva gir en naturnær atmosfære, samtidig som du har kort vei til butikker, skoler, barnehager og bussholdeplass.

Leiligheten har et bruksareal på 114 kvm og er plassert i andre etasje i et moderne bygg med heis og garasjeanlegg. Den rommer tre soverom, to bad, en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, entre og to boder - én innvendig og én i kjelleren. Planløsningen er gjennomtenkt og gir en åpen og luftig følelse. Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp, mens vannbåren varme bidrar til et behagelig inneklima. Kjøkkenet fra 2012 har en praktisk innredning med integrerte hvitevarer og god oppbevaringsplass. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 15 kvm, som gir fin utsikt og er et fint sted for avslapning. Det er parkering i felles garasjeanlegg.

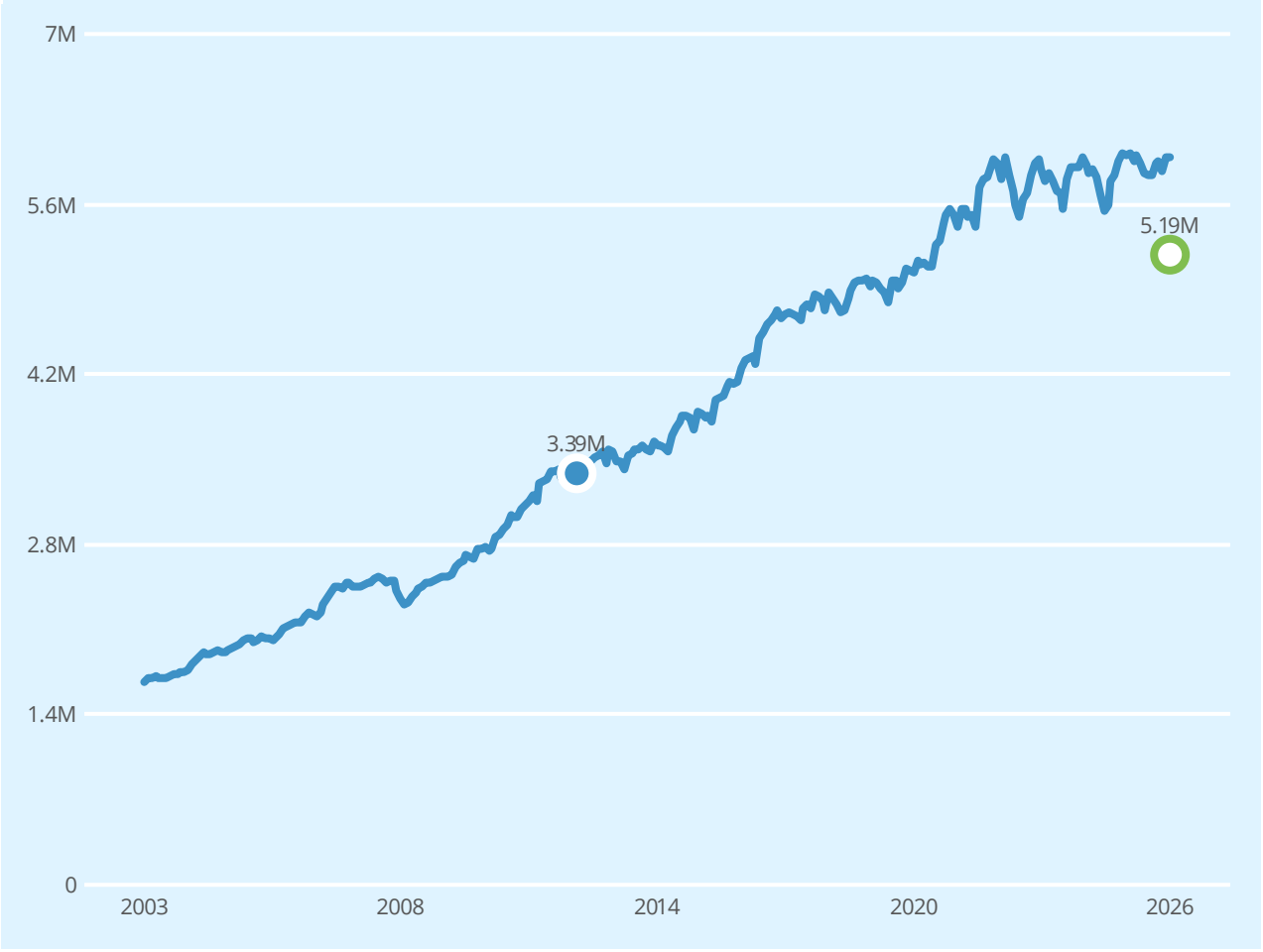
Området rundt leiligheten er familievennlig med nærhet til barnehager, skoler og lekeplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2012		06.11.2012	-	3 390 000	-	3 390 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Dårligere beliggenhet og standard.

Leiligheter til salgs i ÅSSIDEN 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 990 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i ÅSSIDEN 1 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4.2M
4 077 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3 977 000 Salgspris i snitt
3.9M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 682 DRAMMEN kommune i snitt siste 9 mnd
55 568 ÅSSIDEN 1 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

47 615 Buskerudveien 219 F
Totalpris 5 190 000

Fagtakst

Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN

Gnr: 117
Bnr: 945
Snr: 16

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 114 m²

BRA-i: 109 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	1	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
08.04.2026

Rapportdato
13.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Kristian Opsal

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Svein-Aage Opsal

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

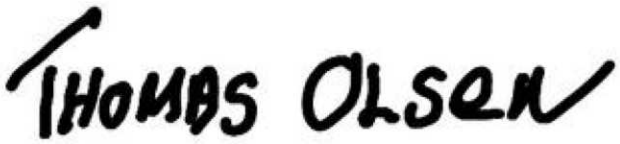


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke utført kontroll av bygningsdeler som er under sameiet sitt ansvar.

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

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

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	114	109	5	0	15
Totalt m2	**114**	**109**	**5**	**0**	**15**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	114	0	114
Totalt m²	**114**	**0**	**114**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Bad 2
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Stue/Kjøkken
- Bod

Kommentar til arealberegning

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

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av elementdekke.

- - Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme.
- - Parkering i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**

Det er etablert balkong i betong på 15m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en balkong i betong på 15m2.
Balkongen er oppforet og tekket med terrassebord. Det er overliggende plastheller.
Balkongen er tekket. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere og er kun vurdert mot alder.
Det er montert glassrekkverk med tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2012.
Balkongdør med 2.lags glass.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
5 mm høydeforskjell i stue.
3 mm høydeforskjell på soverom
4 mm høydeforskjell på soverom 2
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ukjent.	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2012.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2012.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp , micro og oppvaskmaskin.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

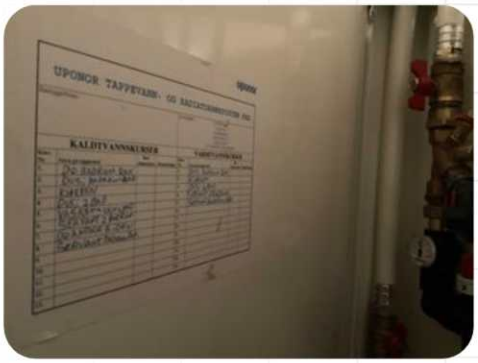
Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2012.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

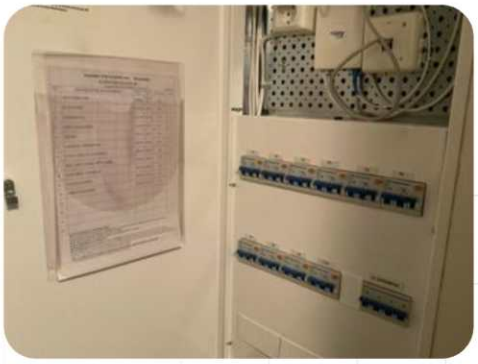


Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

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

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2012.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget gjør at tilstanden og utførelsen ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller farlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes. Dette øker risikoen for både brann- og personsikkerhetsfare.

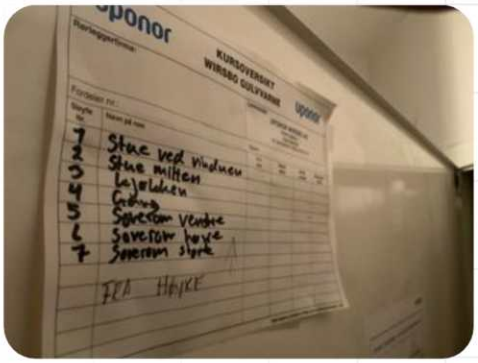
6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme

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



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

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 35-36åt.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

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

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år

6.11 Støy

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

Oppsummering avnoise	Ikke satt
Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.	

6.12 Lovlighet



DRAMMEN KOMMUNE

MARLOW RAMFELT
v/Kirsten Maarstad Nielsen
Sarbuvollveien 38

1363 HØVIK

Vår referanse
08/2596/1-A/TJELET
Arkivsak
GBNR 117/945
Deres referanse

Dato
19.10.2011

FERDIGATTEST - 117/959, BUSKERUDVEIEN 219 A - OMBYGGING AV PRESSEHALL (BYGG D) TIL 12 LEILIGHETER, NYTT ÅPENT PARKERINGSANLEGG, SØPPELHUS OG GARASJEKJELLER.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 29.09.11.

Tiltakshaver: Åssiden Park boettslag.

Ansvarsrett tildeles:

- Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design as for SØK, PRO og KPR (arkitektur, brannteknikk, lyd og bygningsfysisk prosjektering).
- Oras AS avd. Klima Oslo for UTF og KUT (ventilasjonsanlegg og anlegg for røykkontroll og mekanisk brannventilasjon.

Tidligere tildelte ansvarsretter for Eriksen & Marlow ASArkitekter MNAL og ISS Facility Services avd. ventilasjon AS utgår.

Ansvarlig utførende:
Brødrene Boldvik Lakk & Mek. Verksted AS, Oras AS avd. Buskerud, Noveta AS, Drammen Byggentreprenør AS, Norsk Brannforebygging AS, Oras AS avd. Klima Oslo, Anleggsgartnermester Bjørn Bekkevold AS,

Ansvarlig kontrollerende:
Brødrene Boldvik Lakk & Mek. Verksted AS, Oras AS avd. Buskerud, Noveta AS, Drammen Byggentreprenør AS, Norsk Brannforebygging AS, Oras AS avd. Klima Oslo, Anleggsgartnermester Bjørn Bekkevold AS,

Gjennomført tiltak: ombygging av pressehall til 12 leiligheter, nytt åpent parkeringsanlegg, søppelhus og garasjekjeller.

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

Bygtan
avd. byggesak
Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Ja
Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest på bygget	

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Ja

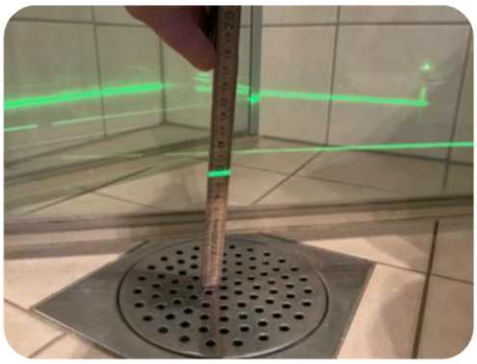
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.13 Bad

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

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2012.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring.

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

TG-2

TG2 settes da det ikke foreligger noen dokumentasjon på membran/tettesjikt og det ikke er synlig mansjett i klemring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.16 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Tece sisterner har godkjent løsning uten synlig drensåpning. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.17 Ventilasjon



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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.18 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

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

6.19 Bad 2

Er det behov for totalrenovering av bad 2?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

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

6.20 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 25mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

6.21 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

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

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.22 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Tece sisterner har godkjent løsning uten synlig drensåpning.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.23 Ventilasjon



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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.24 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Ja**

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

6.25 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

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

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren gulvvarme.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Bad

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260100
Addresse	Buskerudveien 219 F		
Postnr.	3027	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	SVEIN-AAGE OPSAL		
Selgers navn	Kristian Opsal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ellen Randi Opsal

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

26.11.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Gjennomført gjennom sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det har ikke vært noen avvik så vidt jeg vet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun heftelser som er dokumentert i Grunnboka

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	20.04.2026
Signert av	*SVEIN-AAGE OPSAL*
Signert av	*Kristian Opsal*

Initialer selger:
S O
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Elveparken Vest 2
Buskerudveien 219 F
3027 DRAMMEN

Vår ref.: 580/16
Type: Sameier
Eiere: Ellen Randi Opsal

Organisasjonsnr: 999 155 855 **Seksjonsnr:** 16

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 202**

Felleskostnader:	TV og internett	534
	Bergvarme/oppvarming bolig	631
	Grunnkostnad	4 739
	Vedlikehold bergvarme	120
Måler:	Oppvarming varmt tappevann: Enhet: 580/16 (510 - 16)	178

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	23 497
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	524 310

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 99599282

E-post: elveparkenvest2@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	23 497	Andre inntekter:	5 296
Annen formue:	136 312	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 117/945 - seksjon:16

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86332820

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	23.10.2012	SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren gulvvarme		
Heis:	Ja	BRA	109		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4	BTA	121
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	BRA 109,7 m2	P-rom	104

Fasiliteter:

Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Sameiet Elveparken Vest 2	**Vår ref.:**	580/16
Buskerudveien 219 F	**Type:**	Sameier
3027 DRAMMEN	**Eiere:**	Ellen Randi Opsal

Organisasjonsnr: 999 155 855

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Hver seksjon har 1 parkeringsplass i anleggseiendommen/ realsameiet etablert med klient 574 - Sameiet Elveparken Vest 1.
Dersom en seksjon har tilleggsparkering i Sameiet Elveparken Vest 4, klient 601, er 18 plasser her organisert som egne seksjoner.
Det foreligger omsetningsbegrensning på seksjon 2-19 i Sameiet Elveparken Vest 4. Seksjonene kan kun omsettes til seksjonseiere/ andelseiere i eierseksjonssameier/ borettslag etablert på Elveparken Vest.

Husordensregler Sameiet Elveparken Vest 2

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplanting og til andre som benytter området.

2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på sameiets plener.

3. Parkering skal skje på tildelt plass i parkeringskjeller eller utegarasje. Alle beboere som har dette skal benytte denne parkeringen.
    a. Alle utendørs parkeringsplasser er tilgjengelig for alle lag på området
    b. Oppmerkede parkeringsplasser ute er kun beregnet for bilparkeriing og MC. Parkering av bil-/båthenger, bobil og campingvognskal kun skje kortvarig: MAX 7 døgn
4. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for de som bor under.

5. Alt av avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

6. Montering av antenner, markiser, utvendige persienner, tildekking av glassrekkverk og liknende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Kun godkjente markise- og persiennetyper og farger kan benyttes. Styret oppgir dette. Det samme gjelder planting av busker og trær. Blomsterkasser monteres på innsiden av balkongrekkverket.
7. Fellesdørene skal alltid være låst.

8. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl 23.00 (24.00 dag før helligdag) – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring bør unngås etter kl 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

    Det gjøres oppmerksom på at røykeloven gjelder fullt ut hos oss. Det betyr at i alle fellesarealer som inngangsparti, trappeløp, heis og spesielt i fellesgangen foran leilighetene er det fullstendig røykeforbud.

9. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboere må ikke holdes i leilighetene.
   For dyrehold gjelder politivedtektene
   Ved hundehold gjelder følgende lover fullt ut:
   - Hunder skal føre i bånd innenfor sameiets område
   - Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier plener, i bed og liknende skal umiddelbart fjernes.
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

10. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

11. Mating av fugler fra balkong eller fra fellesareal er ikke tillatt da dette kan gi forurensing og kan tiltrekke uønskede dyr.

12. Grilling kan være til sjenanse og må benyttes deretter. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

13. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til sameiets vedtekter.

Drammen 24.03.2025

STYRET

V E D T E K T E R

F O R

S A M E I E T E L V E P A R K E N V E S T 2

org. nr. 999 155 855

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,. Sist endret på årsmøtet 24.03.2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elveparken Vest 2, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 117, bnr. 945 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 bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

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. Utleie av profesjonell karakter kan ikke gjøres.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

(5) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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. En seksjons formål kan bare endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

(4) 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.

3-2 Bygningsmessige arbeider
(1) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. sameiermøtet.

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

3-3 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, Boder, Heis og Trappeganger

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Det er etablert en egen anleggseiendom beliggende delvis under og delvis på overflaten på eiendommene gnr. 117 bnr. 945 og bnr 959 bestående av biloppstillingsplasser, boder og teknisk rom mv. Anleggseiendommen består av et volum og er en selvstendig eiendom med et eget matrikkelnummer, gnr 117 bnr 988.

(2) Anleggseiendommen er etablert som et realsameie mellom gnr. 117 bnr 944 og gnr 117 bnr 945, hvilket innebærer at anleggseiendommen er eid av de som til enhver tid er eiere og hjemmelshavere til de seksjoner som er opprettet på disse to eiendommene.

(3) Den nærmere fordeling mellom seksjonseierne av boder og carporter på gnr 117 bnr 944 og av boder og biloppstillingsplasser i anleggseiendommen gnr 117 bnr 988, følger som et vedlegg til disse vedtektene.

4-2 Vedlikehold

(1) Drift og vedlikehold av biloppstillingsplasser og boder beliggende i anleggseiendommen, gnr 117 bnr 988 skal fordeles forholdsmessig på Sameiet Elveparken Vest 2 og Sameiet Elveparken Vest 1, basert på det antall boder og biloppstillingsplasser hvert sameie disponerer.

(2) Drift og vedlikehold av heiser i bygget som også går ned til og opp fra anleggseiendommen, skal i sin helhet dekkes av Sameiet Elveparken Vest 2, da Sameiet Elveparken Vest 1 ikke skal benytte disse heisene. Det samme gjelder trappeganger ned til og opp fra anleggseiendommen.

4-3 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.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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) Utgifter til kabel-TV og bredbånd fordeles likt på alle seksjonene.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) 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. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

(2) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

(3) 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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) Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers 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 utskiftning 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, trappeoppganger, balkonger/terrasser, boder, med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også årlig utskifting av filter i ventilasjonsanlegg. I tillegg vedtas at bytte av defekt motor i ventilasjonsanlegg,samt skifte av ventiler for gulvvarme i bergvarmeanlegget dekkes av sameiet.

(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) Fellesarealet mv. jf. avsnittene ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

(6) 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 skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. 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).

(5) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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 konstituering
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- Orientere om det årlig vedlikeholdsprogram

(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 reseksjonering 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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 som skal bestå av en leder, to eller fire styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer.

(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. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Styret velger nestleder 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) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

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
(1) 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.

(2) Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

(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. Styret kan gi prokura.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

(3) 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 Sameiet Elveparken Vest 2

Dato og sted

Dato: Mandag 13.04.2026 kl. 19:00

Sted: Åssiden klubbhus

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 236 377,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 187 500 ,- 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 Varmepumpe - AC.

Kan man hos oss i nr 219E få gitt tillatelse til å installere varmepumpe?
For oss som kreperer av varme i sommer månedene, vil dette være et meget godt tiltak!
Selvfølgelig skal alle kostnader dekkes av den enkelte leilighet.
Med vennlig hilsen
Oddrun Weierud
leil H301 oppgang E

Forslag til vedtak: Styret har gjort undersøkelser og det anbefales ikke at hver boenhet installerer dette i sine leilighet grunnet:

- Støy fra utedel
- Vann og kondens

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år.

1 styremedlem for 2 år

1 varamedlem for 1 år

6.1 Styreleder

Forslag til vedtak

Marianne Bjerke Andersen

6.2 Styremedlemmer

Forslag til veftak

Eva Myhre

6.3 Varamedlemmer

Forslag til vedtak

Vladimir Sergjeev

6.4 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

04.03.2026

Marianne Bjerke Andersen

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Elveparken Vest 2

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Elveparken Vest 2 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 999155855. Sameiet består av 26 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Marianne Bjerke Andersen
Styremedlem, Tom Johansen
Styremedlem, Eva Myhre
Styremedlem, Erik Oppegaard
Varamedlem, Vladimir Sergeev

Valgkomitè:

Bjørn Hennum og Jan Weierud har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 9 styremøter og behandlet og protokollert 59 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Elveparken Vest 2.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Betongdekke mellom D og E oppgang: lages platting våren 2026.
- Montere kameraovervåking i kjeller. Vest I stemte nei for dette på siste generalforsamling. Jobbes videre med i 2026.
- Parkering forbudt skilt langs veien mot oppgang E og F. I samarbeid med Vest IIII som eier veien.
- Nøkkel lås på dører i kjeller til trappeoppgang: dør til oppgang E er nødutgang så lås her må kobles mot brannalarmsystem.
- Maling av vinduskarmer utvending.
- Vasking av glass svalganger 2 og 3 etg før 17.mai.
- Skifte veibelysning i hele området, gjennomføres med alle de andre blokkene i området.
- Vasking og maling av gulv søppel rom og sykkel rom sammen med Vest I.
- Vasking av felles områder boder.

Vedlikehold som er gjennomført siden forrige møte:

- Vasking av glasstak 3 etg.
- Merking av ringeklokker ved hoved dør.
- Skifte av lyskilder i garasje felles med Vest I, samt boder og ute garasje tilhørende Vest II.
- Lekeapparater til felles lekeplass.
- Skiftet til Norgespris på alle strøm avtaler.

Vedlikehold som ligger mellom 3-10 år frem i tid:

- Skifte av lister på glasstak i 3 etg, begge sider.

- Skifte av svarte veggplater.

- Maling av bygget utvendig.

Sameiene Elveparken Vest 1,2 og 4. Drift av felles bergvarmeanlegg 2025

Bergvarmeanlegget står for oppvarming av vann til oppvarming av fellesarealer og leilighetene ved gulvvarme eller radiatorer, samt varmt tappevann til alle leilighetene i de 3 sameiene Elveparken vest 1, 2 og 4 (totalt 82 leiligheter).

Med formål om å oppnå strømstøtte er det opprettet en samarbeidsavtale mellom de 3 sameiene, der sameiet Elveparken vest 2 står som eier, mens alle driftskostnader fordeles etter avtalt eierbrøk.

Det praktiske arbeidet utføres av en arbeidsgruppe, hvis medlemmer oppnevnes av styret i de respektive sameier.

Arbeidsgruppen i 2025 har bestått av

· Sameiet Elveparken vest 1: Arne Sundbye, varamedlem Thor J Johansen

· Sameiet Elveparken vest 2: Bjørn Hennum, varamedlem Erik Oppegaard

Fra sameiets årsmøte 2025: Erik Oppegaard, varamedlem Tom Johansen

· Sameiet Elveparken vest 4: Svein Beksrud, varamedlem Sven Erik Svendsen

Hensikten med anlegget er å utnytte varmen-energien i grunnen. Anlegget leverte totalt ca. 730 000 kWh, mens tilført energi (strømregningen) er ca. 510 000 kWh.

Eierformen gjør at anlegget er kvalifisert til strømstøtte, og fra 1 oktober ble det gjort avtale om Norgespris. Med alle påslag er gjennomsnitt strømpris i 2025 ca. 0,78 NOK/kWh. I tillegg kommer nettleie på ca. 0,55 NOK/kWh. Med Norgespris i hele 2026 er det forventet en strømpris på ca. 0,60 NOK/kWh

Anlegget består av mange teknisk kompliserte komponenter som har vært i drift siden 2012. I 2025 ble det besluttet å skifte leverandør av overordnet service og vedlikehold av anlegget, og det ble avdekket mange tekniske svakheter som følge av normal slitasje og elde. 2 viktige komponenter ble skiftet ut til pris av NOK 175 000,-. Det er et generelt problem med teknisk materiell at reservedeler ikke finnes, og at nye modeller/tekniske løsninger erstatter tidligere levert materiell.

Litt usikkerhet rundt «norgespris» gjorde at noen utskiftinger, anslått til ca. NOK 100 000,-ble utsatt til 2026.

Grunnet lavere Energiforbruk enn budsjettert og at vi kvalifiserte til «norgespris» medførte et totalt sett ble «driftsoverskudd» i 2025 på ca. NOK 250 000,-.

Gjennom husleien frem til 2025 er det nå avsatt NOK 600 000,- til vedlikehold. Arbeidsgruppen foreslår at bergvarmens «driftsoverskudd» i 2025 overføres til de

respektive sameiers vedlikeholdsfond.

Arbeidsgruppen har i budsjett for 2026 foreslått gjennom husleien å øke sameienes vedlikeholds fond med samlet verdi NOK 100 000,-.

Arne Sundbye Erik Oppegaard Svein Beksrud

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.

Styret benytte epost og telefonnummer fra Min Side i portalen. Husk at det er riktig og oppdatert informasjon som ligger der.

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.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86332820. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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
28.02.2026
Marianne Bjerke Andersen

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

Resultatregnskap Sameiet Elveparken Vest 2 - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 583 492	1 489 596	1 591 632	1 636 951
Andre inntekter	1	761 392	705 739	31 680	31 707
Sum inntekter		**2 344 884**	**2 195 335**	**1 623 312**	**1 668 658**
Kostnader					
Personalkostnader	2	142 340	142 340	134 638	182 560
Avskrivninger	3	35 847	35 847	35 847	35 847
Kommunale avgifter		108 678	96 801	104 480	120 000
Strøm og annen energi	4	704 566	717 372	435 180	266 951
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	600 208	551 482	278 000	502 829
Løpende driftskostnader	6	187 193	224 215	210 000	170 000
Administrativ konsulentbistand	7	80 484	75 048	78 118	81 633
Digitale tjenester		158 933	155 518	152 568	165 000
Forsikringer		192 835	152 523	195 229	204 897
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		0	0	97 344	0
Andre driftskostnader	8	15 600	10 424	16 500	16 000
Sum driftskostnader		**2 226 683**	**2 161 570**	**1 737 904**	**1 745 717**
Driftsresultat		**118 201**	**33 764**	**-114 592**	**-77 059**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		100 356	58 529	103 000	80 000
Andre finansinntekter		17 820	14 799	12 229	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**118 176**	**73 328**	**115 229**	**80 000**
Årets resultat		**236 377**	**107 093**	**637**	**2 941**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		236 377	107 093	0	0
Sum disponeringer		**236 377**	**107 093**	**0**	**0**

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	53 771	89 619
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	9	1 030 500	982 557
Langsiktige fordringer		0	193 611
Sum anleggsmidler		**1 084 272**	**1 265 787**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 105	62
Andre fordringer		267 111	219 862
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 684 145	1 965 710
Sum omløpsmidler		**1 957 360**	**2 185 634**
SUM EIENDELER		**3 041 632**	**3 451 421**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 623 789	1 387 412
Vedilkeholdsfond		893 533	893 533
Sum egenkapital	**11**	**2 517 322**	**2 280 945**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		0	610 509
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4
Gjeld til forretningsfører		0	100
Leverandørgjeld		270 440	336 251
Annen kortsiktig gjeld		253 871	223 613
Sum gjeld		**524 311**	**1 170 476**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 041 632**	**3 451 421**

Sted:_____, dato:_____

Marianne Bjerke Andersen
Styreleder

Erik Oppegaard
Styremedlem

Eva Myhre
Styremedlem

Tom Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 053 300	957 540
3604 Fjernvarme	377 624	385 728
3630 Internett / Bredbånd	152 568	146 328
3690 Andre leieinntekter	729 712	605 591
3691 NBBO gir tilbake	0	5 000
3699 Andre driftsinntekter	31 680	95 148
Sum	**2 344 884**	**2 195 335**

Konto 3690 er innbetalinger fra Sameiet Elveparken Vest 1 og Sameiet Elveparken Vest 4
for å dekke deres andel av kostnadene til strøm og vedlikehold av bergvarmeanlegget.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	118 750	118 750
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	6 000	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 590	17 590
Sum	**142 340**	**142 340**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	358 473
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	358 473
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	304 702
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 771
Årets avskrivninger :	35 847
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	704 566	717 372
Sum	**704 566**	**717 372**

Bergvarmeanleggets andel av strømkostnaden er kr. 672 589.

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 073	33 884
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	536 776	497 981
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	13 161	15 248
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 198	4 369
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	**600 208**	**551 482**

Konto 6610 inneholder kostnader til vedlikehold av bergvarmeanlegget på kr. 395 919.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	51 003	93 196
6360 Renhold	68 598	63 058
6395 Sommer og vintervedlikehold	67 591	67 962
Sum	**187 193**	**224 215**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 850	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	65 568	62 328
6711 Honorar administrative tjenester	11 066	9 470
Sum	**80 484**	**75 048**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6550 Driftsmateriale	4 922	1 190
6553 Lisenskostnader	600	0
6800 Kontorrekvisita	299	0
6890 Annen kostnader	0	765
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	235	340
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7420 Gave og tilskudd	1 040	500
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 560	3 100
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7790 Annen kostnad	74	-1
Sum	**15 600**	**10 424**

Note 9 - Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfond

	År 2025	År 2024
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	1 030 500	982 557
Sum	**1 030 500**	**982 557**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	650 572	444 356
1932 Bergvarmeanlegg Plasseringskonto 31+	286 850	610 509
1933 Sameiet Plasseringskonto 31+	743 369	708 784
1934 Sameiet Sparekonto	3 354	202 061
Sum	**1 684 145**	**1 965 710**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	1 623 789	1 387 412
Vedlikeholdsfond	893 533	893 533
SUM EGENKAPITAL	**2 517 322**	**2 280 945**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elveparken Vest 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elveparken Vest 2

Styreleder	Marianne Bjerke Andersen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Tom Johansen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Erik Oppegaard (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Eva Myhre (sign.)	07.03.2026

Til årsmøte i
Sameiet Elveparken Vest 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Elveparken Vest 2´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 236 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 11. mars 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Elveparken Vest 2

Tid og sted

Tid: Torsdag 01.12.2022 Kl.:18:00

Sted: Åssiden Eldresenter, møterom i underetasjen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Overdragelse av bergvarmeanlegget

Sak: Overdragelse av eierandeler i bergvarmeanlegg fra Sameiet Elveparken 1 og 4 til Sameiet Elveparken 2

Det vises til sak nr. 2 på årsmøte avholdt 16.juni 2022. Det ble der besluttet at Sameiene Elveparken 1, Elveparken 2 og Elveparken 4 i fellesskap skulle kjøpe Bergvarmeanlegget fra Ticon Bergvarme AS for kr 1. Avtale om kjøp dater 28.6.2022 og elektronisk signert innen 10. juli 2022. Anlegget ble overtatt 1. september i år.

Det ble inngått en sameieavtale mellom de tre Sameiene og Bergvarmesameiet ble forsøkt registrert i Brønnøysundregistrene. Brønnøysundregistrene ga imidlertid overraskende beskjed om at det tingsrettslige sameiet likevel ikke kunne registreres.

I etterkant av overtakelsen, ble det også avklart at det er større sannsynlighet for å motta strømstøtte dersom anlegget i sin helhet eies av ett av sameiene. På bakgrunn av strømprisene det siste året, og antatt utvikling i nærmeste fremtid, anses det hensiktsmessig å tilpasse seg strømstøtteordningen så langt det lar seg gjøre.

Bergvarmeanlegget er plassert i kjelleren i Sameiet Elveparken Vest 2. Dersom ett av sameiene skal eie anlegget i sin helhet, anser styret det derfor som mest hensiktsmessig at eierskapet ligger hos Sameiet Elveparken Vest 2.

Ved en overføring av eierandelene til Sameiet Elveparken Vest 2, må det inngås en samarbeidsavtale, hvor sameienes rettigheter og forpliktelser reguleres. De tre sameiene må både ha rett og plikt til å motta varme fra anlegget. Opphør av samarbeidet krever enstemmighet fra de tre sameiene.

Ved en overføring av eierandelene til Sameiet Elveparken Vest 2, foreslås det at det opprettes en Arbeidsgruppe, bestående av en person fra hvert sameie, samt personlige stedfortredere. Arbeidsgruppa skal ivareta den praktiske og daglige driften av bergvarmeanlegget. På denne måten, vil alle sameiene være involvert i – og ansvarlig for – driften, selv om eierskapet overføres til Elveparken Vest 2.

Dersom sameiets eierandeler overføres til Elveparken Vest 2, vil også inngående og utgående fakturaer mottas/sendes til/fra Elveparken Vest 2. For å sikre likviditet i Sameiet Elveparken Vest 2, foreslås det at det sendes a-konto faktura for estimerte kostnader (beregnet i samråd med NBBO), som deretter avregnes etter avtalt brøk.

I samråd med NBBO, oppretter Arbeidsgruppa forslag til budsjett for inntekter og kostnader forbundet med bergvarmeanlegget, som fremlegges for styret i det enkelte sameiet. Budsjettet vil således inngå som en del av budsjettet i det enkelte sameiet.

Alle inntekter og kostnader forbundet med bergvarmeanlegget vil innbetales/utbetales fra egen konto og det vil opprettes avdelingsregnskap i samråd med NBBO.

Etter en totalvurdering anses det som hensiktsmessig å overdra sameiet sin eierandel i Bergvarmeanlegget til Elveparken Vest 2. Det anses viktig å forsøke å sikre strømstøtte. De øvrige rettigheter og forpliktelser anses tilstrekkelig ivaretatt gjennom avtaler. Styret understreker imidlertid at dersom strømstøtteordningen endres/avvikles, vil det vurderes om en annen organisasjonsform (eksempelvis samvirkeforetak) er mer hensiktsmessig på sikt.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret ber om at ekstraordinært årsmøte slutter seg til følgende:

1. Sameiet beslutter å selge sine eierandeler i Bergvarmeanlegget til Sameiet Elveparken Vest 2 for kr 1.

2. Styret gis fullmakt til å etablere en avtale mellom sameiene om rettigheter og forpliktelser vedrørende bergvarmeanlegget, herunder drift og vedlikehold av anlegget.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Elveparken Vest 2

3. Valg - Utvidelse av styret

Bjørn Hennum har vært vår representant gjennom hele arbeidet med overtagelse av bergvarmeanlegget.

Det vil bli forskjellige behov for nye oppgaver i styret i forbindelse med driften av dette som må dette, blant annet godkjenning av bergvarmefakturaer.

Ytterligere orientering bil bli gitt på det ekstraordinære årsmøtet,

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styret utvides med ett medlem og foreslår at Bjørn Hennum velges som styremedlem.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elveparken Vest 2 mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - Åssiden Seniorsenter (underetasje)..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 17

Antall seksjoner representert ved fullmakter:1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 18

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Bjerke Andersen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Henriksen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 107 093 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 85 750 ,- og for bergvarmegruppa kr 33 000 for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1 000,- til hvert styremedlem. Styreleder får en godtgjørelse på kr 3 000,-.

5. Innkomne forslag

5.1 Endre tekst husordensregler punkt 3B

Forslag om ny tekst kommer etter at alle leder i alle boenheter var samlet høsten 2024. Der ble det enighet om at det var viktig at alle har samme tekst i husordensregler:

«Oppmerkede parkeringsplasser ute er kun beregnet for bilparkering og MC. Parkering av bil-/båthenger, bobil og campingvogn skal kun skje kortvarig: MAX 7 døgn.»

Vedtak:
Følgende tilføyes i husordensreglene:

Oppmerkede parkeringsplasser ute er kun beregnet for bilparkering og MC. Parkering av bil-/båthenger, bobil og campingvogn skal kun skje kortvarig: MAX 7 døgn

5.2 Endring vedtekter punkt 6-2 (3)

Forslag til tilleggstekst:

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også årlig utskifting av filter i ventilasjonsanlegg. I tillegg vedtas at bytte av defekt motor i ventilasjonsanlegg, samt skifta av ventiler for gulvvarme i bergvarmeanlegget dekkes av sameiet.

Vedtak:
Det tilføyes følgende i Vedtektene § 6-2 (3)

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også årlig utskifting av filter i ventilasjonsanlegg. I tillegg vedtas at bytte av defekt motor i ventilasjonsanlegg, samt skifta av ventiler for gulvvarme i bergvarmeanlegget dekkes av sameiet."

De som har bekostet utskifting av motor og ventiler selv sender kopi av faktura og bankutskrift til styret for refusjon.

5.3 Kameraovervåking

Styret ønsker å sette opp kameraovervåking i kjeller ved parkering, sykkel-rom og søple-rom.

Dette for forebyggende tiltak mot innbrudd og uønsket hensetning av ting i søple-rom.

Datatilsynets retningslinjer vil bli overholdt.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å sette opp kamera i kjeller rom.

5.4 Nøkkelåpner

Monters ved ytterste dør i garasje for oppgang E og F til trappehus.

Dette for å hindre at uønskede ikke kommer seg videre fra garasje til leiligheter i etasjer.

Vedtak:
Styrets forslag godkjennes. Det monteres nøkkelåpner i garasje i oppgang E og F

5.5

Vedtak:
-

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:
-

6.2 Et styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Forslag til vedtak Erik Oppegaard velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Et styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Forslag til vedtak Tom Johansen velges som styremedlem for 2 år.

6.4 Varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Vladimir Sergeev velges som varamedlem for 1 år

6.5 Valgkomité for et år

Vedtak:
Bjørn Hennum og Jan Weierud velges som valgkomite.

Protokoll for Sameiet Elveparken Vest 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Bjerke Andersen (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Vigdis Elisabeth Henriksen (sign.)	25.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Elveparken Vest 2 torsdag 16.06.2022 kl. 18:30 - Åssiden Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

10 fremmøtte og 2 fullmakter. Totalt 12 stemmer som kan avgis på møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Johanne Juel ble valgt til møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Johanne Juel ble valgt til sekretær.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Ellen Opsal ble valg til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Kjøp av Ticon Bergvarme

Ticon Bergvarme AS har besluttet å avvikle sitt eierskap til bergvarmeanleggene. Sameiene har derfor fått forespørsel om å kjøpe bergvarmeanleggene for kr 1. Dersom sameiene ikke ønsker å kjøpe bergvarmeanlegget, har Ticon opplyst at de vil vurdere å selge anlegget til andre.
På bakgrunn av dette, har Ticon Bergvarme AS tatt initiativ til salg av bergvarmeanlegget fra Ticon Bergvarme AS til sameiene i fellesskap.
Etter en totalvurdering anses det som det beste alternativet for sameiene å overta Bergvarmeanlegget. Det ville vært uheldig hvis det ble et eksternt eierskap til anlegget. Sameiet vil uansett måtte dekke alle kostnader til drift av anlegget. Det beste alternativet er

da å ha eierskap og kontroll over anlegget.
Det foreslås kjøp av anlegget under følgende forutsetninger:

A) Økonomi: Bergvarmeanlegget kjøpes for kr 1. Det må sikres at vedlikehold er gjennomført per overtakelse. Det gjennomføres en fullstendig gjennomgang av anlegget, med tilhørende rapporter, før anlegget overtas. Eventuelle feil som avdekkes, utbedres av Ticon Bergvarme AS før overdragelse. Det vil kunne komme løpende vedlikeholds- eller reparasjonskostnader som gjør at det er behov for en økonomisk buffer. Det vil derfor være behov for noe tilførsel av kapital.

B) Drift: Det kreves at sameiene etablerer relevant organisering av driften. Det må utarbeides en oversikt over samtlige firmaer som er delaktig i drift av anlegget. Alle løpende avtaler må videreføres.

C) Selskapsform: Vi viser til vedlagte notat. Vår vurdering er at samvirkeforetak i utgangspunktet ville være å anbefale for kjøp og drift av anlegget. Vår anbefaling på grunn av strømstøtteordningen, er likevel at det i første omgang etableres et samarbeid mellom sameiene. Det utarbeides avtaler som sikrer at driften av sameiet i størst mulig grad vil gjenspeile som om det var et samvirkeforetak. Eventuelt overføring til et samvirkeforetak foreslår vi blir løpende vurdert, blant annet avhengig av strømstøtteordning.
Vi forutsetter at det blir ført eget regnskap for samarbeidet om anlegget. Styret vil fakturere sameiere for bruk av varmtvann på samme måte som hittil.

Forslag til vedtak:
Styret ber om at ekstraordinært årsmøte slutter seg til følgende:

1. Sameiet kan være med å kjøpe Bergvarmeanlegget for kr 1.
2. Styret gis fullmakt til å etablere en avtale mellom sameiene om kjøp, drift og vedlikehold av anlegget, herunder innbetaling av eventuelt andelsinnskudd.

Vedtak:

Følgende ble enstemmig vedtatt:

1. Sameiet kan være med å kjøpe Bergvarmeanlegget for kr 1.
2. Styret gis fullmakt til å etablere en avtale mellom sameiene om kjøp, drift og vedlikehold av anlegget, herunder innbetaling av eventuelt andelsinnskudd.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Elveparken Vest 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johanne Juel (sign.)	17.06.2022
Protokollvitne	Ellen Randi Opsal (sign.)	21.03.2024

Utskriftsdato: 27.03.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	945	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 891,66 kr
Vann	2 947,08 kr
Sum	**7 838,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr	0,00 kr
					Sum	**2 580,60 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	945	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
05641622	45	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	21.01.2026
05647739	0	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	-
05647583	43	22.01.2026	Årsavlesning - målt	23	22.01.2026
05646292	0	22.01.2026	Årsavlesning - målt	23	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

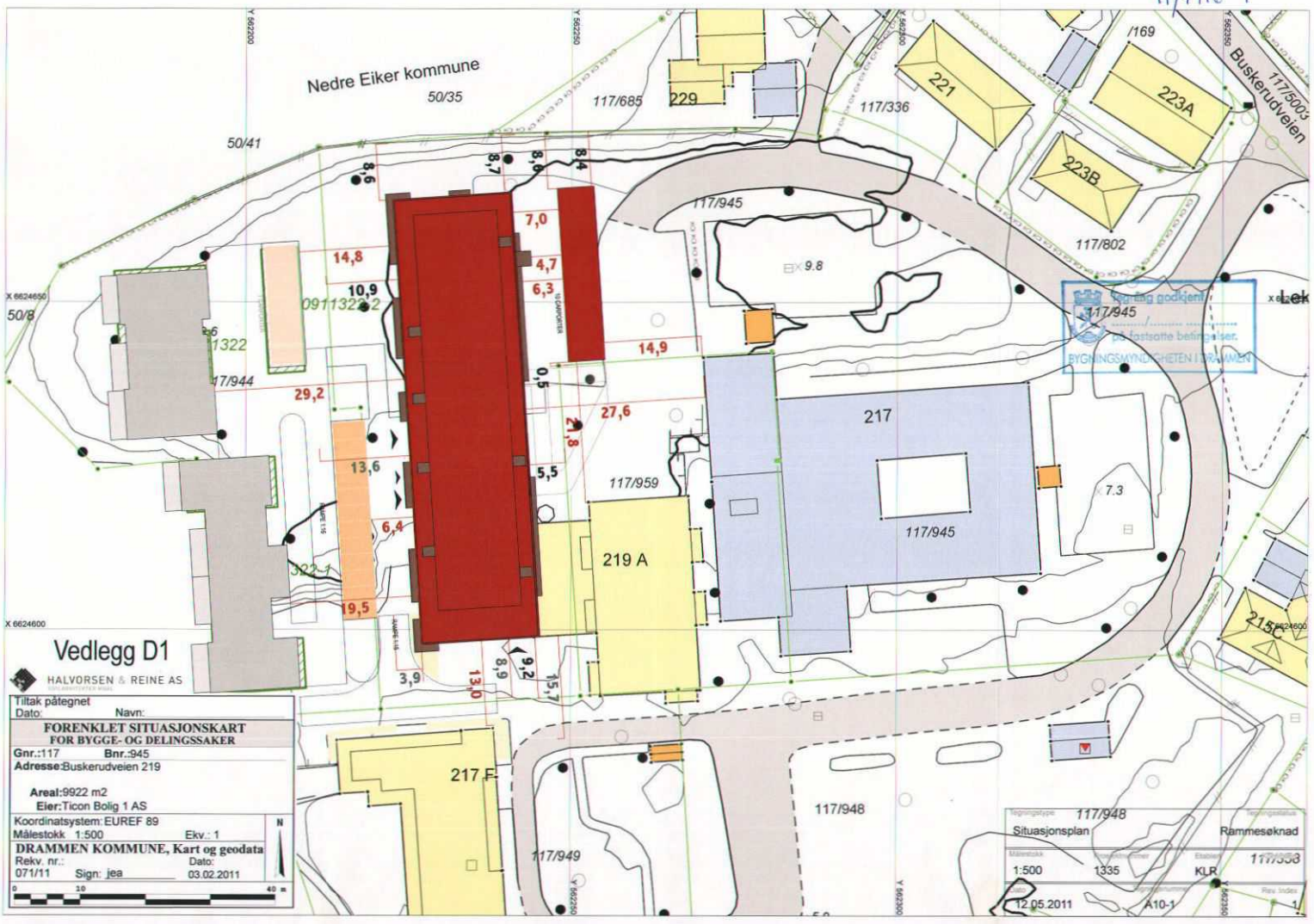
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

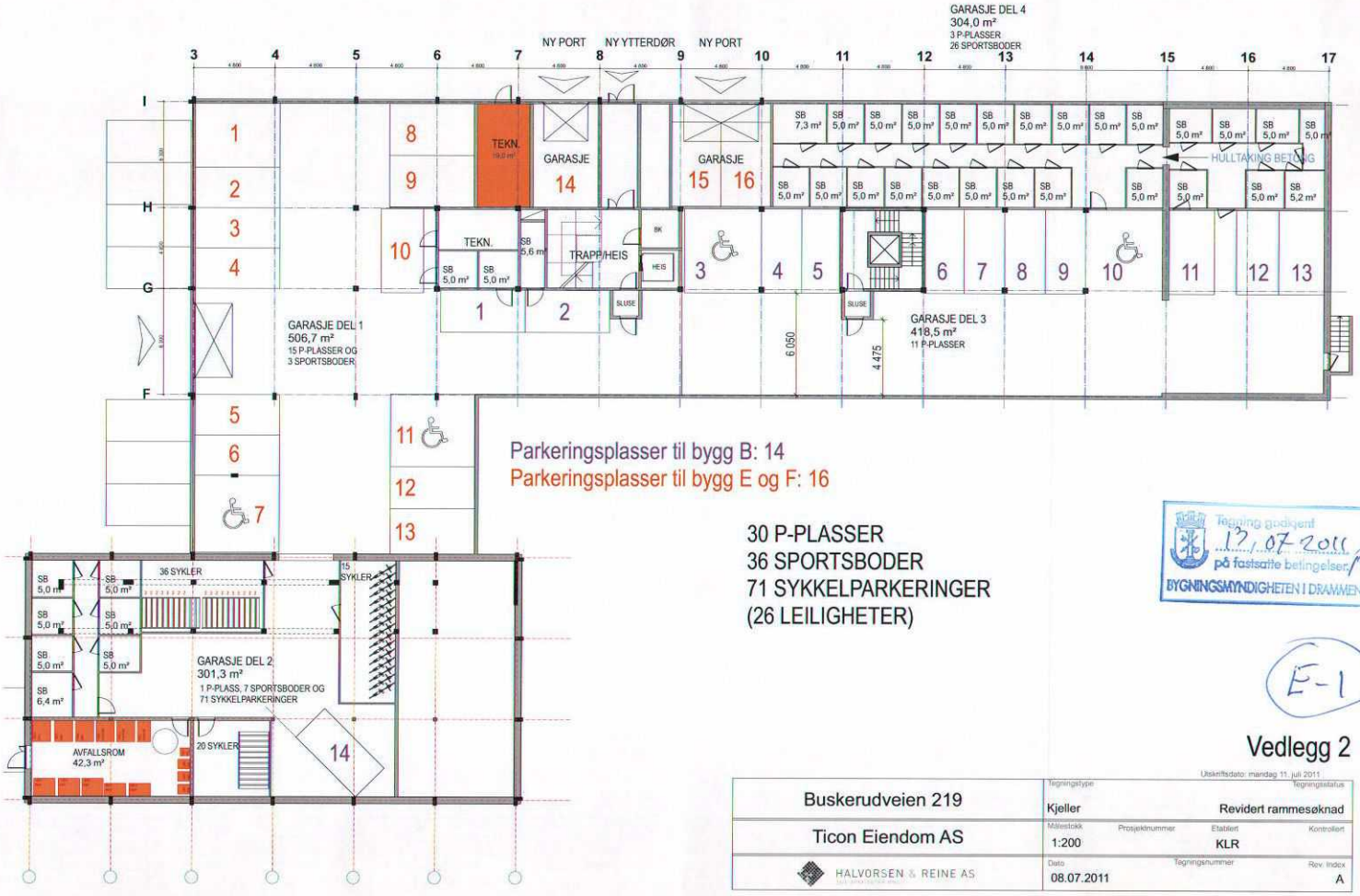
Knr: 3301	Gnr: 117	Bnr: 945	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse: Buskerudveien 219 F				
Referanse: 83260100				
Avtalenummer: 1195391				
Dato: 27.03.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 108193				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.27.03.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

11/7916-9


Nedre Eiker kommune
50/35
50/41
117/685
229
117/336
221
223A
223B
/169
Buskerudveien
117/945
117/802
9.8
117/945
217
7.3
117/945
219 A
117/959
217 F
117/948
117/949
215C
50/8
117/944
1322
09113222
14,8
10,9
29,2
13,6
19,5
3,9
7,0
4,7
6,3
14,9
0,5
27,6
21,8
5,5
8,9
8,7
8,4
9,2
15,7
13,0
6,4
Vedlegg D1
HALVORSEN & REINE AS
Tiltak påtegnet
Dato: Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:117 Bnr.:945
Adresse:Buskerudveien 219
Areal:9922 m2
Eier:Ticon Bolig 1 AS
Koordinatsystem:EUREF 89
Målestokk 1:500 Ekv.: 1
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: 071/11 Sign: jea Dato: 03.02.2011
0 10 40 m
N
Tegningstype: Situasjonsplan
Rammesøknad
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: 1335
Etasje: KLR
Dato: 12.05.2011
Tegningsnummer: A10-1
Rev. index: 1
117/948
117/938
Lek
Tegning godkjent
med fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

11/7916-9



Parkeringsplasser til bygg B: 14
Parkeringsplasser til bygg E og F: 16

30 P-PLASSER
36 SPORTSBODER
71 SYKKELPARKERINGER
(26 LEILIGHETER)

Tegning godkjent
17.07.2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-1

Vedlegg 2

Utskriftsdato: mandag 11. juli 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Kjeller	Tegningsstatus: Revidert rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200 / Prosjektnummer / Etablert: KLR / Kontrollert	
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 08.07.2011 / Tegningsnummer	Rev. Index: A

11/7916-9



BUSKERUDVEIEN 219
PLAN 1 ETASJE

Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Vedlegg E2

Utskriftsdato: tirsdag 24. mai 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: 1. Etasje		Tegningsstatus: Rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200	Prosjektnummer	Etablert: KLR / Kontrollert: KR
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 12.05.2011	Tegningsnummer: A20-2	Rev. Index

11/7916-9



BUSKERUDVEIEN 219
PLAN 2.ETASJE

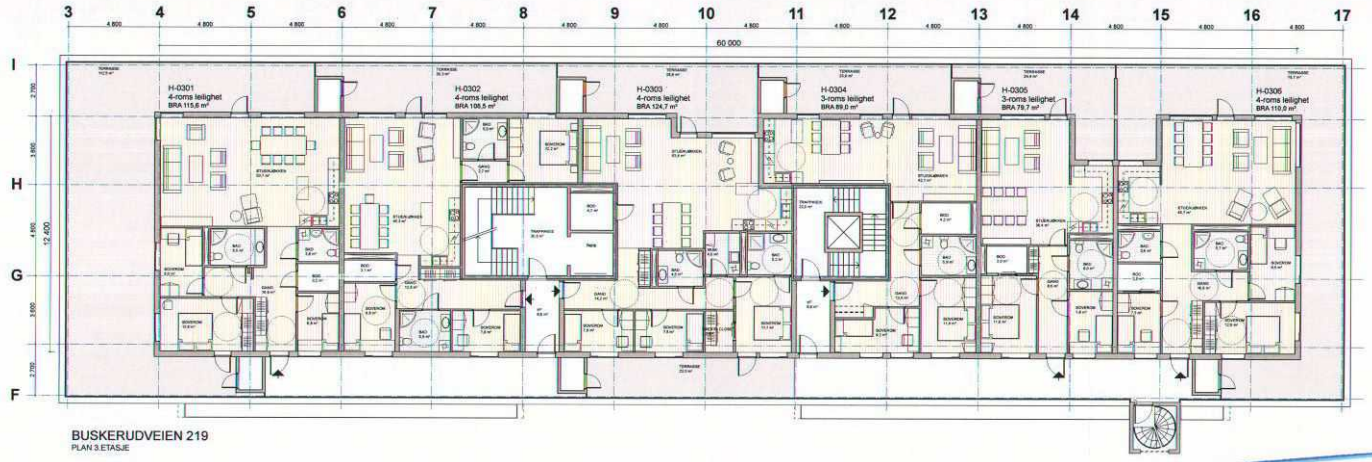
Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Vedlegg E3

Utskriftsdato: tirsdag 24. mai 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: 2. Etasje	Tegningsstatus: Rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200 / Prosjektnummer / Etablert: KLR	Kontrollert: KR
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 12.05.2011	Tegningsnummer: A20-3 / Rev. index

11/7916-9



BUSKERUDVEIEN 219
PLAN 3.ETASJE

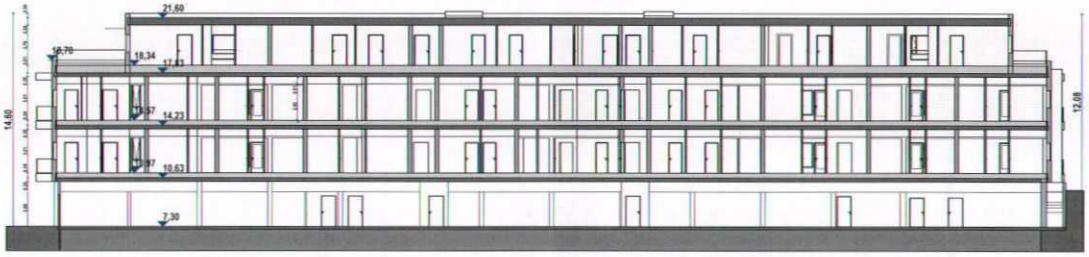
Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Vedlegg E4

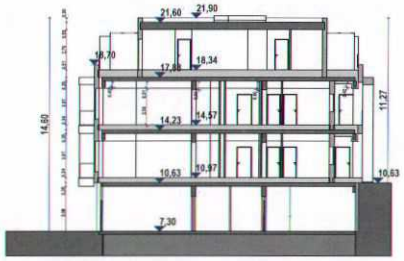
Utskriftsdato: tirsdag 24. mai 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: 3. Etasje			Tegningsstatus: Rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200	Prosjektnummer:	Etablert: KLR	Kontrollert: KR
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 12.05.2011	Tegningsnummer: A20-4		Rev. Index

11/7916-9



Snitt 1



Snitt 2

Tegning godkjent
13.02.2011
på fastsatte betingelser. PH
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-5

Vedlegg 6

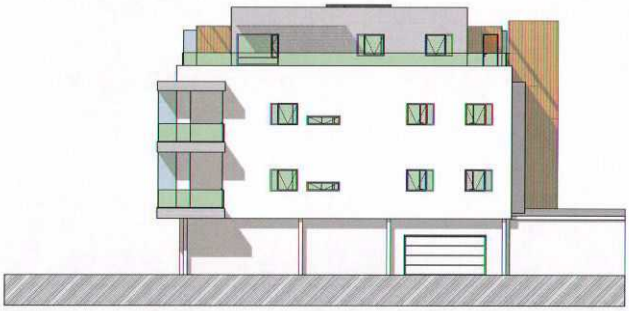
Utskriftsdato: mandag 11. juli 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Snitt		Tegningsstatus: Revidert rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:250	Prosjektnummer:	Etablert: KLR / Kontrollert:
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 11.07.2011	Tegningsnummer: A30-1	Rev. index: A

11/7916-9



VEST



SYD

Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

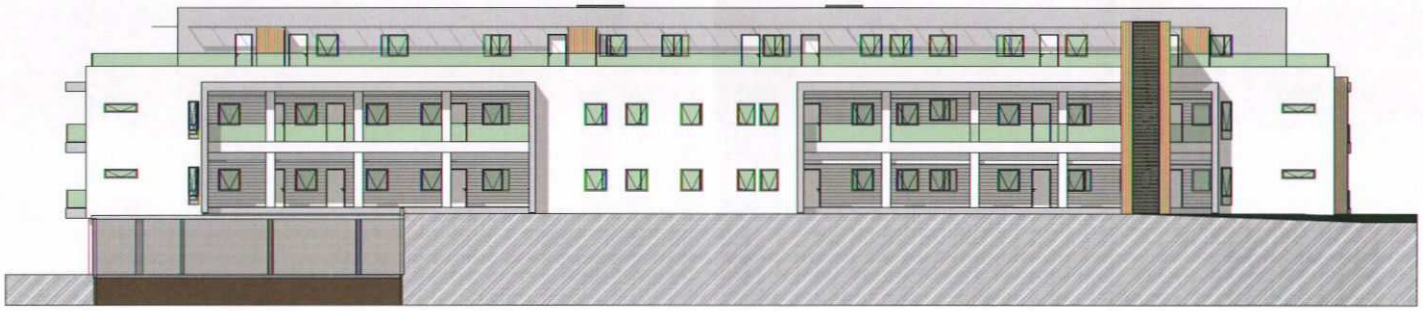
E-6

Vedlegg 7

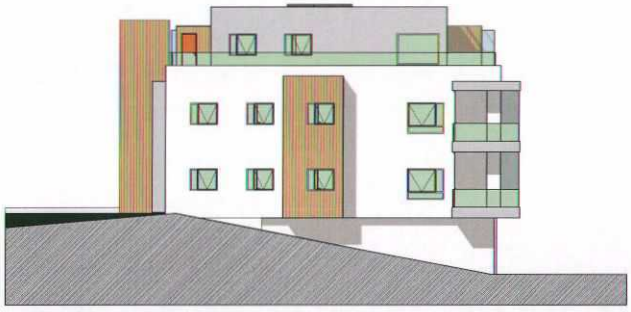
Utskriftsdato: mandag 11. juli 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Fasader vest og syd		Tegningsstatus: Revidert rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200	Prosjektnummer	Etablert: KLR / Kontrollert
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 11.07.2011	Tegningsnummer: A40-1	Rev. index: A

11/7916 - 9



ØST



NORD

Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

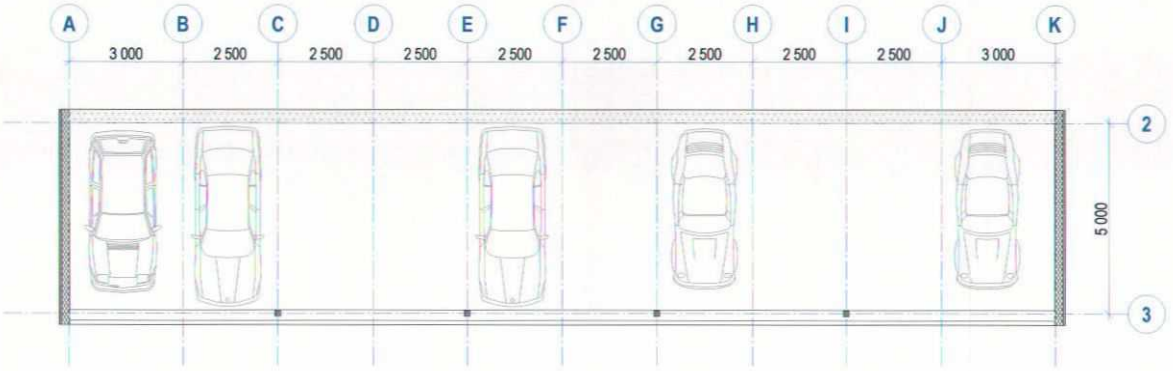
E-7

Vedlegg 8

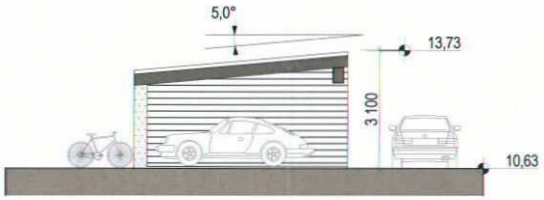
Utskriftsdato: mandag 11. juli 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Fasader øst og nord		Tegningsstatus: Revidert rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:200	Prosjektnummer:	Etablert: KLR / Kontrollert:
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 11.07.2011	Tegningsnummer: A40-2	Rev. index: A

11/7916-9



PLAN CARPORTER



SNITT A-A CARPORTER

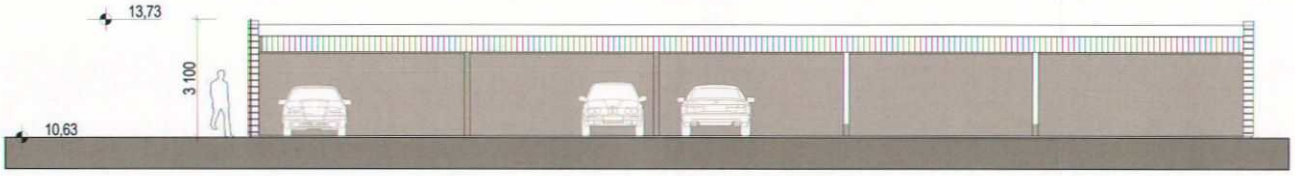
Tegning godkjent
17.07.2011
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Vedlegg E8

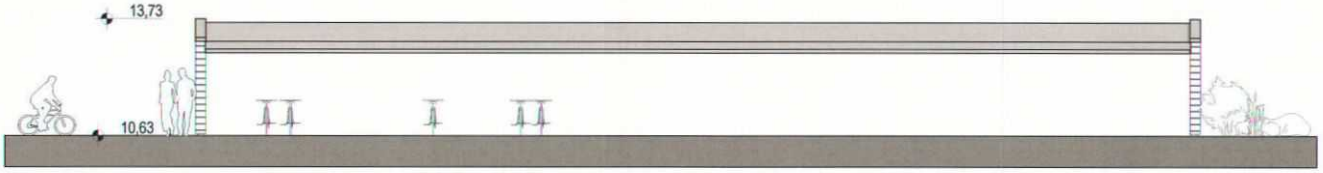
Utskriftsdato: tirsdag 24. mai 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Carporter - Plan og snitt		Tegningsstatus: Rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:100	Prosjektnummer	Etablert: KLR / Kontrollert: KR
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 12.05.2011	Tegningsnummer	Rev. index

11/7916-9

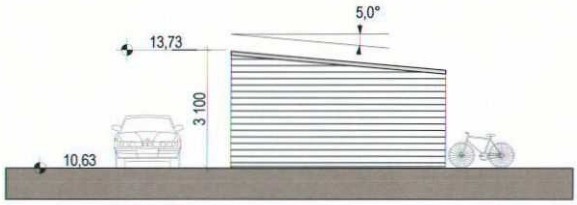


FASADE ØST CARPORTER

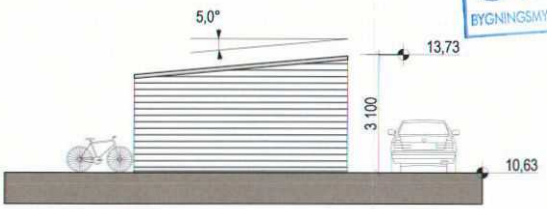


FASADE VEST CARPORTER

Tegning godkjent
13.07.2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



FASADE NORD CARPORTER



FASADE SYD CARPORTER

Vedlegg E9

Utskriftsdato: tirsdag 24. mai 2011

Buskerudveien 219	Tegningstype: Carporter - Fasader	Tegningsstatus: Rammesøknad
Ticon Eiendom AS	Målestokk: 1:100 / Prosjektnummer	Etablert: KLR / Kontrollert: KR
HALVORSEN & REINE AS	Dato: 12.05.2011 / Tegningsnummer	Rev. Index

DRAMMEN
KOMMUNE

Halvorsen og Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår referanse
14/9425/3/PETHVA
Arkivkode
GBNR 117/945
Deres referanse

Dato
23.10.2014

FERDIGATTEST - 117/945, BUSKERUDVEIEN 219 E OG F, TIDLIGERE BYGG B TILBYGG OG BRUKSENDRING
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.09.14

Tiltakshaver:	Ticon Bolig Vest 2 AS
Ansvarlig utførende:	Bøhmer Entreprenør AS
	Five Elektro AS
	NVS AS
	L.S. Solland AS
	Reber Schiendler Heis AS
	Båsum Boring AS

Gjennomført tiltak: Bruksendring og tilbygging av næringsbygg til bolig m/ P-kjeller, carporter

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

……
Petter Hval
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**16**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.10.2012	Nei	Nei			109/2396	

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
763/23960	117	988	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			117/945/0/17	0
					117/945/0/16	0
					117/945/0/19	0
					117/945/0/18	0
					117/945/0/13	0
					117/945/0/12	0
					117/945/0/15	0
					117/945/0/14	0
					117/945/0/25	0
					117/945/0/24	0
					117/945/0/26	0
					117/945/0/21	0
					117/945/0/20	0
					117/945/0/23	0
					117/945/0/22	0
					117/945/0/1	0

			117/945	0
			117/945/0/3	0
			117/945/0/2	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/8	0
			117/945/0/11	0
			117/945/0/10	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/4	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	117/945/0/8	0
			117/945/0/14	0
			117/945/0/10	0
			117/945/0/21	0
			117/945/0/24	0
			117/945/0/11	0
			117/945/0/26	0
			117/945/0/16	0
			117/945/0/17	0
			117/945/0/13	0
			117/945/0/15	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/25	0
			117/945/0/12	0
			117/945/0/4	0
			117/945/0/2	0
			117/945/0/6	0
			117/945/0/22	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/20	0

			117/945	0
			117/945/0/18	0
			117/945/0/23	0
			117/945/0/3	0
			117/945/0/1	0
			117/945/0/19	0
Feilretting	25.10.2012	25.10.2012	117/945/0/12	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/26	0
			117/945/0/6	0
			117/945/0/18	0
			117/945/0/24	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/16	0
			117/945/0/1	0
			117/945/0/23	0
			117/945/0/17	0
			117/945/0/25	0
			117/945/0/4	0
			117/945/0/11	0
			117/945/0/13	0
			117/945/0/15	0
			117/945/0/14	0
			117/945/0/21	0
			117/945/0/3	0
			117/945/0/19	0
			117/945/0/2	0
			117/945/0/8	0
			117/945/0/20	0
			117/945/0/10	0
			117/945	0

				117/945/0/22	0
Seksjonering	30.09.2012	19.10.2012	2012/13285	117/945/0/22	0
				117/945/0/24	0
				117/945/0/15	0
				117/945/0/4	0
				117/945/0/10	0
				117/945/0/8	0
				117/945/0/17	0
				117/945/0/26	0
				117/945/0/13	0
				117/945/0/20	0
				117/945/0/11	0
				117/945/0/18	0
				117/945/0/9	0
				117/945/0/3	0
				117/945/0/12	0
				117/945/0/5	0
				117/945/0/16	0
				117/945/0/2	0
				117/945/0/14	0
				117/945/0/21	0
				117/945/0/19	0
				117/945/0/6	0
				117/945/0/25	0
				117/945/0/7	0
				117/945/0/23	0
				117/945/0/1	0
				117/945	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7796021	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	4021	0	4021

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Buskerudveien	219	F		Nord: 6624648.2 Øst: 562230 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3027-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden Grunnkrets 101-Åssiden 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3319	3319	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.12.2005	Nei	Nei	Ja	26		Nord: 6624640,08 Øst: 562232,92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			117/945/0/17	0

			117/945/0/16	0
			117/945/0/19	0
			117/945/0/18	0
			117/945/0/13	0
			117/945/0/12	0
			117/945/0/15	0
			117/945/0/14	0
			117/945/0/25	0
			117/945/0/24	0
			117/945/0/26	0
			117/945/0/21	0
			117/945/0/20	0
			117/945/0/23	0
			117/945/0/22	0
			117/945/0/1	0
			117/945	0
			117/945/0/3	0
			117/945/0/2	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/8	0
			117/945/0/11	0
			117/945/0/10	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/4	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	117/945/0/8	0
			117/945/0/14	0
			117/945/0/10	0
			117/945/0/21	0
			117/945/0/24	0
			117/945/0/11	0

			117/945/0/26	0
			117/945/0/16	0
			117/945/0/17	0
			117/945/0/13	0
			117/945/0/15	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/25	0
			117/945/0/12	0
			117/945/0/4	0
			117/945/0/2	0
			117/945/0/6	0
			117/945/0/22	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/20	0
			117/945	0
			117/945/0/18	0
			117/945/0/23	0
			117/945/0/3	0
			117/945/0/1	0
			117/945/0/19	0
Annen forretningstype	20.08.2015	20.08.2015	117/945	0
Feilretting	25.10.2012	25.10.2012	117/945/0/12	0
			117/945/0/9	0
			117/945/0/26	0
			117/945/0/6	0
			117/945/0/18	0
			117/945/0/24	0
			117/945/0/7	0
			117/945/0/5	0
			117/945/0/16	0
			117/945/0/1	0

				117/945/0/23	0
				117/945/0/17	0
				117/945/0/25	0
				117/945/0/4	0
				117/945/0/11	0
				117/945/0/13	0
				117/945/0/15	0
				117/945/0/14	0
				117/945/0/21	0
				117/945/0/3	0
				117/945/0/19	0
				117/945/0/2	0
				117/945/0/8	0
				117/945/0/20	0
				117/945/0/10	0
				117/945	0
				117/945/0/22	0
Seksjonering	30.09.2012	19.10.2012	2012/13285	117/945/0/22	0
				117/945/0/24	0
				117/945/0/15	0
				117/945/0/4	0
				117/945/0/10	0
				117/945/0/8	0
				117/945/0/17	0
				117/945/0/26	0
				117/945/0/13	0
				117/945/0/20	0
				117/945/0/11	0
				117/945/0/18	0
				117/945/0/9	0
				117/945/0/3	0
				117/945/0/12	0

					117/945/0/5	0
					117/945/0/16	0
					117/945/0/2	0
					117/945/0/14	0
					117/945/0/21	0
					117/945/0/19	0
					117/945/0/6	0
					117/945/0/25	0
					117/945/0/7	0
					117/945/0/23	0
					117/945/0/1	0
					117/945	0
Oppmålingsforretning	18.04.2012	07.06.2012	12/1500		117/945	0
					117/988	0
Oppmålingsforretning	11.04.2012	26.04.2012	12/1487		117/336	0
					117/802	0
					117/840	0
					117/959	0
					117/509	0
				Avgiver	117/945	-6591,6
				Mottaker	117/990	6591,6
					117/685	0
					117/5003	0
					117/948	0
					117/169	0
					117/792	0
Annen forretningstype	30.03.2012	30.03.2012			117/840	0
					117/945	0
					117/509	0
Oppmålingsforretning	09.12.2011	15.08.2012	08/15554		117/685	0
					117/945	0
					250/41	0

					117/944	0
					250/35	0
Oppmålingsforretning	09.12.2011	13.08.2012	08/15554		117/944	0
					117/944/0/1	0
					117/944/0/2	0
					250/41	0
					117/945	0
					250/30	0
					250/3	0
					117/944/0/11	0
					117/944/0/12	0
					117/944/0/10	0
					117/944/0/3	0
Feilretting	28.05.2009	28.05.2009			117/945	0
Kartforretning	26.02.2009	26.02.2009			117/945	0
					250/41	0
					117/944	0
					250/35	0
					250/30	0
Kartforretning	26.02.2009	26.02.2009			250/41	0
					117/685	0
					250/35	0
					117/945	0
Kartforretning	11.08.2008	30.09.2008	70/08		117/949	0
					117/948	0
				Avgiver	117/945	-1641
				Mottaker	117/959	1641
Kart- og delingsforretning	13.05.2008	01.07.2008	70/08		117/948	0
					117/949	0
				Avgiver	117/945	-1683,9
				Mottaker	117/959	1684
Sammenslåing	14.02.2007			Mottaker	117/945	2620

				Avgiver	117/946	-2620
Sammenslåing	14.02.2007			Avgiver	117/947	-5060
				Mottaker	117/945	5060
Kart- og delingsforretning	14.12.2005		20149	Mottaker	117/945	3850
				Avgiver	117/165	-3850

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7796021	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	4021	0	4021

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Buskerudveien	219	F		Nord: 6624648,2 Øst: 562230 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3027-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden Grunnkrets 101-Åssiden 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 21101 J-Journalnummer: 546/05	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3319	Nord: 6624640,08011366 Øst: 562232,91999664 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede

arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**16**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	7796021	0	Tatt i bruk	Bolig	4021	0	0	4021

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624609 Øst: 562238 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	03.02.1986	03.02.1986	
IG-Igangsettingstillatelse	09.04.1986	13.05.1996	
TB-Tatt i bruk	09.06.1996	13.05.1996	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	109	4	Kjøkken	2	2	Buskerudveien 219F	117	945	0	16

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	10	1000	0	1000
2	Hovedetasje	0	0	10	1000	0	1000
3	Hovedetasje	0	0	6	771	0	771

1	Underetasje	0	0	0	1250	0	1250

Referanse

J-Journalnummer: 1107/85

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**16**	Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3318.95m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1145.25m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3318.95m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3197.28m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring (7.12.2010)	Boliger	2768.97m^2
	3301 0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring (7.12.2010)	Felles avkjørsel	163.86m^2
	3301 0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring (7.12.2010)	Felles gangareal	173.54m^2
	3301 0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring (7.12.2010)	Felles grøntareal	186.09m^2
	3301 0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring (7.12.2010)	Felles parkeringsplass	22.16m^2
	3301 060218-12	REGULERING AV KJØSTERUD GÅRD PÅ ÅSSIDEN. (6.3.1961)	Boliger	1.55m^2
	3301 060218-12	REGULERING AV KJØSTERUD GÅRD PÅ ÅSSIDEN. (6.3.1961)	Kjørevei	1.82m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060256-10	REGULERINGSPLAN FOR BUSKERUDVEIEN 217 - 219. (18.12.2001)
0602338	Områderegulering for travbanen - Berskaug (14.6.2023)
0602407	Detaljregulering for Kjøsterud nordre, gnr/bnr 117/501 m fl (13.2.2024)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

	Saksnr	Arkivkode / arealplan-ID	Vedtaksdato	Sak
		PLAID 162	18.12.2001	
Endring:	10/13440		07.12.2010	101/10

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FOR BUSKERUDVEIEN 217 OG 219, AVISHUSENE

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for et godt bomiljø i det tidligere kontor- og industriområdet.
- å legge til rette for en god sammenheng mellom eksisterende bygg og ny bebyggelse.
- å legge til rette for en utbygging som ivaretar områdets landskapsmessige kvaliteter.
- å sikre allmennheten tilgang til friområde ved elvebredden.
- å legge til rette for en utbygging som tar hensyn til omkringliggende bygningers volum og plassering.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det planens begrensning på plankartet.

Området reguleres til:

- Byggeområde: boliger med tilhørende anlegg og bolig /forretning/kontor.
- Friområde: park, lek.
- Spesialområde: frisiktsone ved vei.
- Fellesområder: avkjørsel, parkeringsplass, gangareal og annet fellesareal.

Ordførers underskrift:.....

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Parkering:
Parkeringsdekningen skal være i samsvar med Drammen kommunes vedtekter.
Boligbebyggelsen skal ha en parkeringsplass pr. boenhet i parkeringskjeller.
Det skal innpasses et mindre antall gjesteplasser / plasser for funksjons-hemmede / plasser for av/på-stigning på bakkeplan i byggeområdene.

3.2 Krav til utomhusplan:
Det skal utarbeides felles helhetlig utomhusplan for boligfeltene B1, B2 og B4 inkludert fellesområder og grøntareal mot Nedre Eiker. For boligfelt B3 og friområdet skal det utarbeides separat utomhusplan.
Det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon i prosessen med utarbeidelse av utomhusplanen.
Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens retningslinjer.

3.3 Felles lekearealer:
Det skal opparbeides lekeareal i boligfelt B1 (for B1 og B2), B3 og B4.
Størrelsen på lekearealene er avhengig av antall boenheter og skal fastsettes gjennom utomhusplan.
Lekearealer skal legge til rette for lek og opphold for ulike aldersgrupper og ulike årstider samt fungere som møteplass for unge og voksne.
Det skal legges vekt på at lekeplassene i stor grad inneholder naturlige elementer tilrettelagt for lek (beplantning, terrengformasjoner etc) og i mindre grad lekeapparater.
Ved utforming av lekearealene på lokk over parkeringskjeller skal det legges til rette for beplantning av kraftig vegetasjon (trær, busker etc) i terrengnivå lik første etasje i omkringliggende bebyggelse. Dybde på jordsmonn skal være minst 0,5m. Opphøyde kasser med beplantning tillates i hovedsak ikke.
Lekearealene for hvert felt skal være fullført før boligene i feltet ferdigstilles.

3.4 Gangsti:
Adkomstmulighet til friområdet fra et boligfelt skal være opparbeidet før boligfeltet ferdigstilles, slik at friområdet alltid er tilgjengelig.
Allmennheten skal ha tilgang til stiene.

3.5 Byggegrenser:
Byggegrenser er vist på plankartet. Det er ikke tillatt å krage balkonger utover byggegrensene.
Byggegrensene viser også regulert avtrapping av bebyggelsen.

3.6 Estetikk:
Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en god utforming gjennom målestokk, materialbruk, fargesetting, takform osv.

Vegg i inntrukket toppetasje skal som hovedregel ligge minst 3,0m fra veggliv i etasjen under.
Mindre utbygg tillates ved trapperom, heis, boder etc.
Takoppbygg tillates ikke med unntak av heisoppbygg.

3.7 Renovasjon:
I byggeområde for bolig og annet fellesareal unntatt vegetasjonsbelte mot Nedre Eiker kan det innpasses bygg i en etasje for felles oppbevaring og sortering av avfall.
Byggene kan plasseres utenfor byggegrensene. De skal tilpasses den øvrige bebyggelsen og dimensjoneres etter renovasjonsetatens normer.

3.8 Oppgang fra parkeringskjeller:
I boligfelt B3 kan det innpasses bygg for felles gangadkomst til garasjekjeller. Bygget kan plasseres utenfor byggegrensene. Det skal tilpasses den øvrige bebyggelsen.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger:
Maksimale gesimshøyder er påført plankartet med benevnelsene GH1 og GH2. GH1 er gesimshøyde i fasadeliv og GH2 er gesimshøyde for tilbaketrukket etasje.
GH2 er også å anse som maksimal mønehøyde.
Heissjakt tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde (GH2).
Det tillates garasjekjeller under terreng utenfor grense for bebyggelse dersom overkant dekke i garasjekjeller ligger minimum 0,7m lavere enn overkant dekke i tilstøtende boliger.
Det skal i hvert enkelt byggeområde innpasses nødvendig gangareal for å sikre god adkomst til all bebyggelse og fellesareal. Gangarealet skal være dimensjonert og tillatt kjørbart for nødvendig transport og adkomst for funksjonshemmede, renovasjon og nødtransport.

Boligfelt B1
Eksisterende blokkbebyggelse tillates påbygd med høyder som vist på plankartet.
Toppetasjen skal være inntrukket.
Det kan tillates mindre tilbygg samt balkonger og verandaer innenfor vist grense for bebyggelse på plankartet.
Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1400 m^2.

Boligfelt B2
Det tillates oppført blokkbebyggelse med maksimale høyder som vist på plankartet.
Toppetasjen skal være inntrukket.
Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1050 m^2.

Boligfelt B3
Det tillates oppført blokkbebyggelse med maksimale høyder som vist på plankartet.
Toppetasjen skal være inntrukket.
Maksimalt bebygd areal (BYA) er 2850 m^2.

Boligfelt B4
Det tillates oppført blokkbebyggelse med maksimale høyder som vist på plankartet.
Toppetasjen skal være inntrukket.
Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1100 m^2.

4.2 Område for bolig/forretning/kontor (B/F/K)
Eksisterende blokkbebyggelse tillates påbygd med høyder som vist på plankartet.
1. og 2.etasje kan benyttes til næring.
Det kan tillates mindre tilbygg samt balkonger og verandaer innenfor vist grense for bebyggelse på plankartet.
Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1300 m^2.

§5 FRIOMRÅDE

5.1 Park, lek:
Området ved elva tilrettelegges for allmennhetens opphold og lek.
Området skal inneholde en lett opparbeidet balløkke.
Verdifull eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

§6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone ved vei:
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinjer og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

Ordførers underskrift:.....

§7 FELLESOMRÅDER

7.1 Annet fellesareal - vegetasjonsbelte:

I området mot jordbruksarealene skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i regulert bredde ved at eksisterende vegetasjon bevares og ny vegetasjon tilføres.
Det skal anlegges sti for allmennheten som knytter friområdet langs elva til Elveveien.
Det skal være gjerde som avgrensning mot jordbruksarealet i Nedre Eiker.
Bygning for renovasjon kan innpasses etter godkjent utomhusplan.
Øvrig fellesareal skal beplantes etter godkjent utomhusplan.

7.2 Avkjørsel:

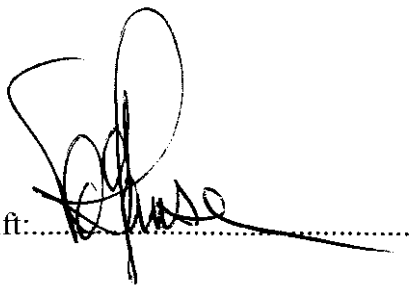
Området er felles for alle byggeområdene.
Fortau skal opparbeides på den ene siden av kjørevei.

7.3 Gangareal:

Gangarealet er felles for alle byggeområdene.
Gangareal med unntak av fortau skal være tillatt kjørbare for nyttetransport.
Det tillates kjøring på gangareal og over fortau til eiendommene med gnr/bnr 117/169, 117/336, 117/685, 117/792, 117/802, 117/840 og til gjesteparkerings-plasser.

7.4 Parkeringsplass:

Området skal reserveres for felt B/F/K dersom det innredes for forretning eller kontor.
Plassene skal kunne brukes som gjesteparkering for hele området etter normal arbeidstid.

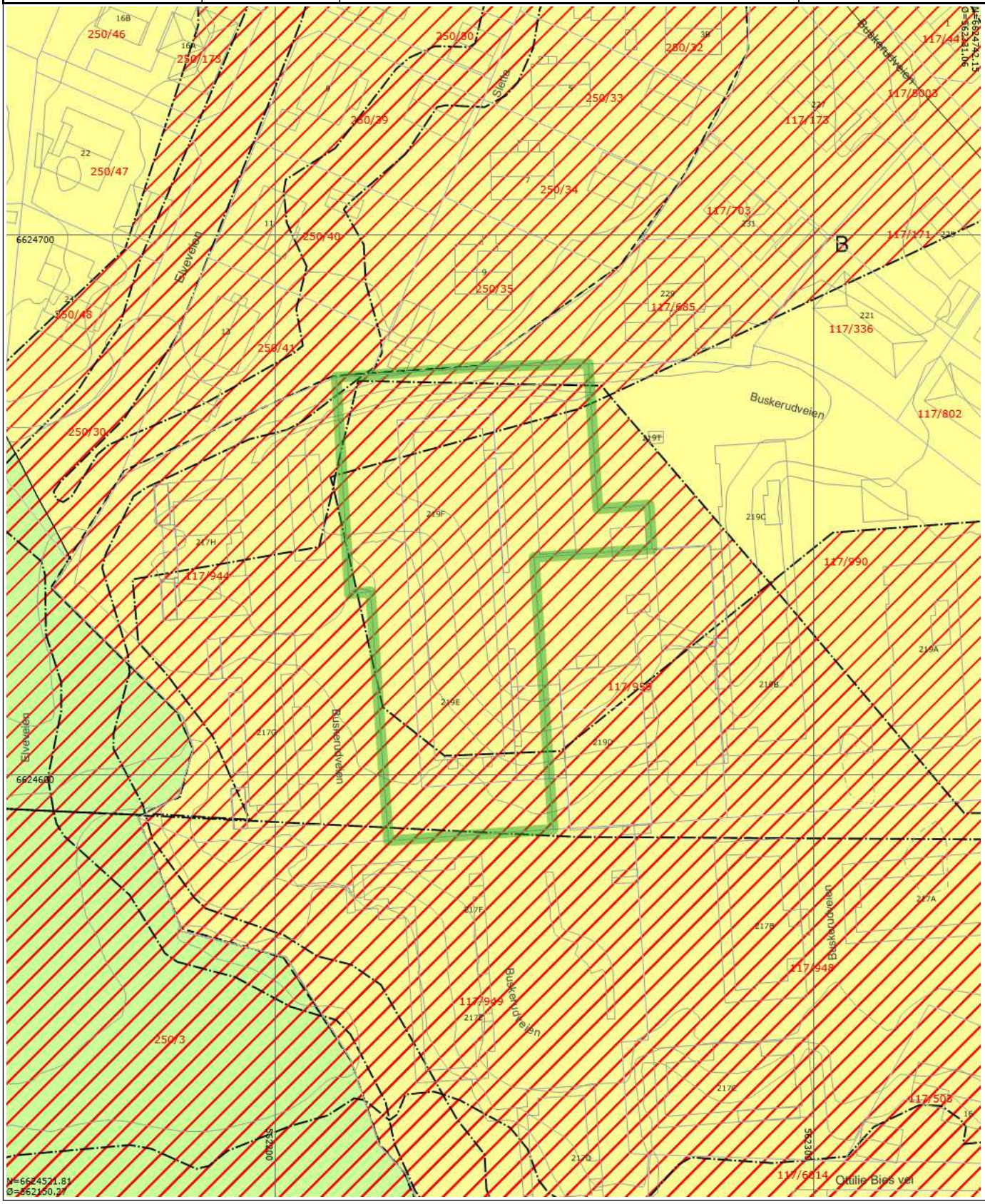


Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 945	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Buskerudveien 219F 3027 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Ras- og skredfare


Flomfare


Boligbebyggelse - Nåværende

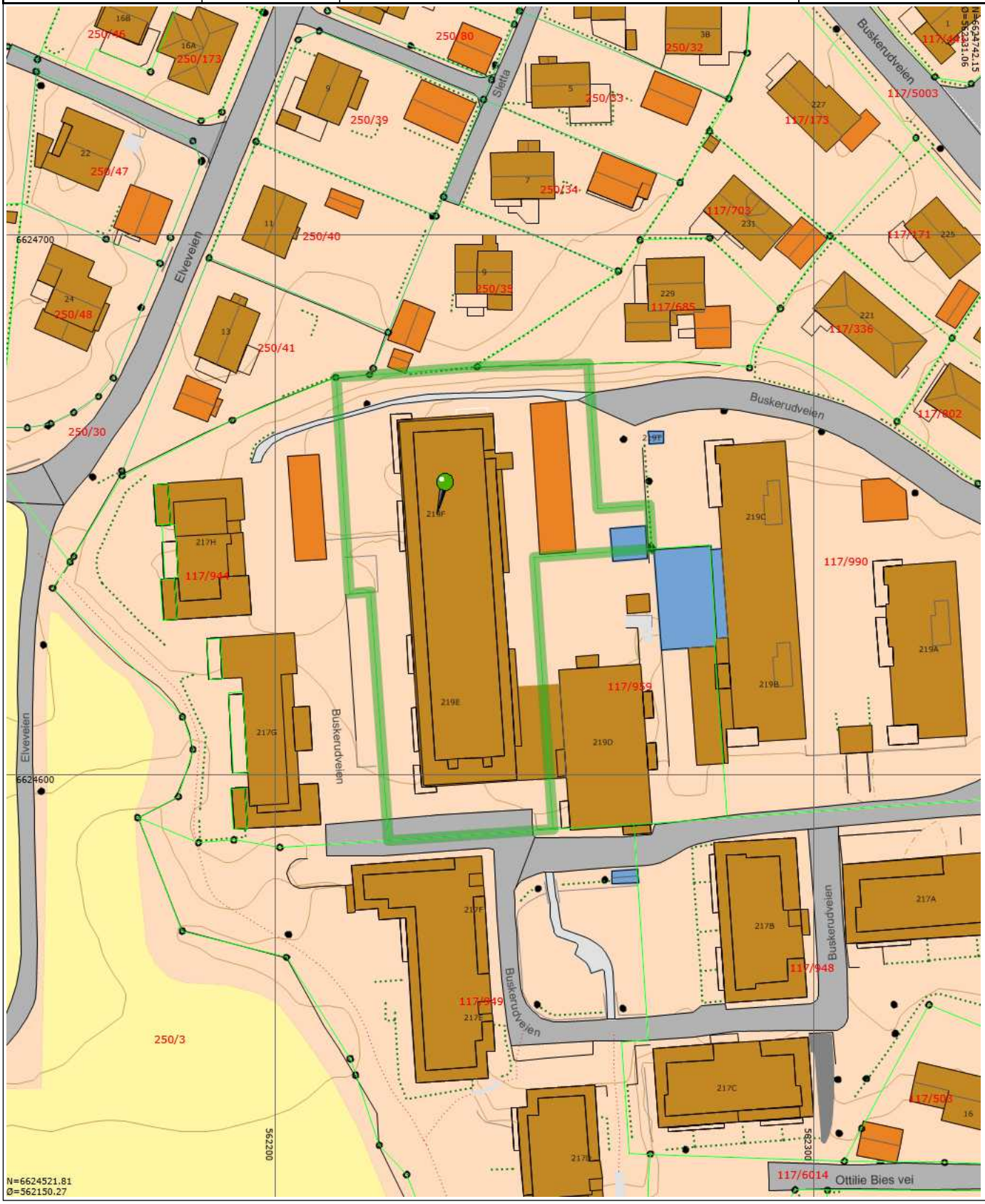

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 945	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Buskerudveien 219F 3027 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

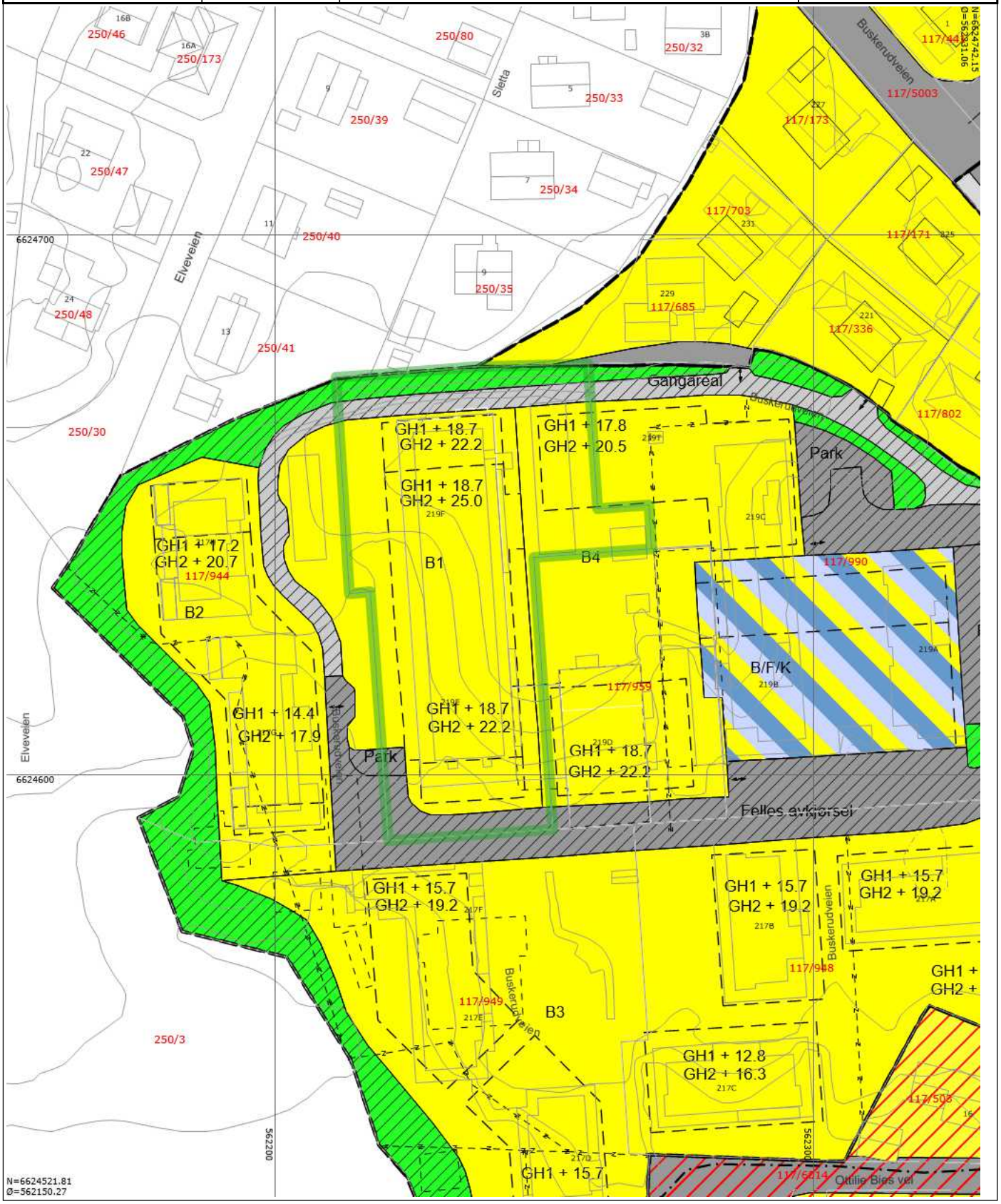
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Stikkrenne	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Forsenkningskurve	Høydekurve
Bebygd område	Dyrka mark	Annet

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 945	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Buskerudveien 219F 3027 DRAMMEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-21			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles parkeringsplass	Felles grøntareal
Bolig/Forretning/Kontor	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**16**

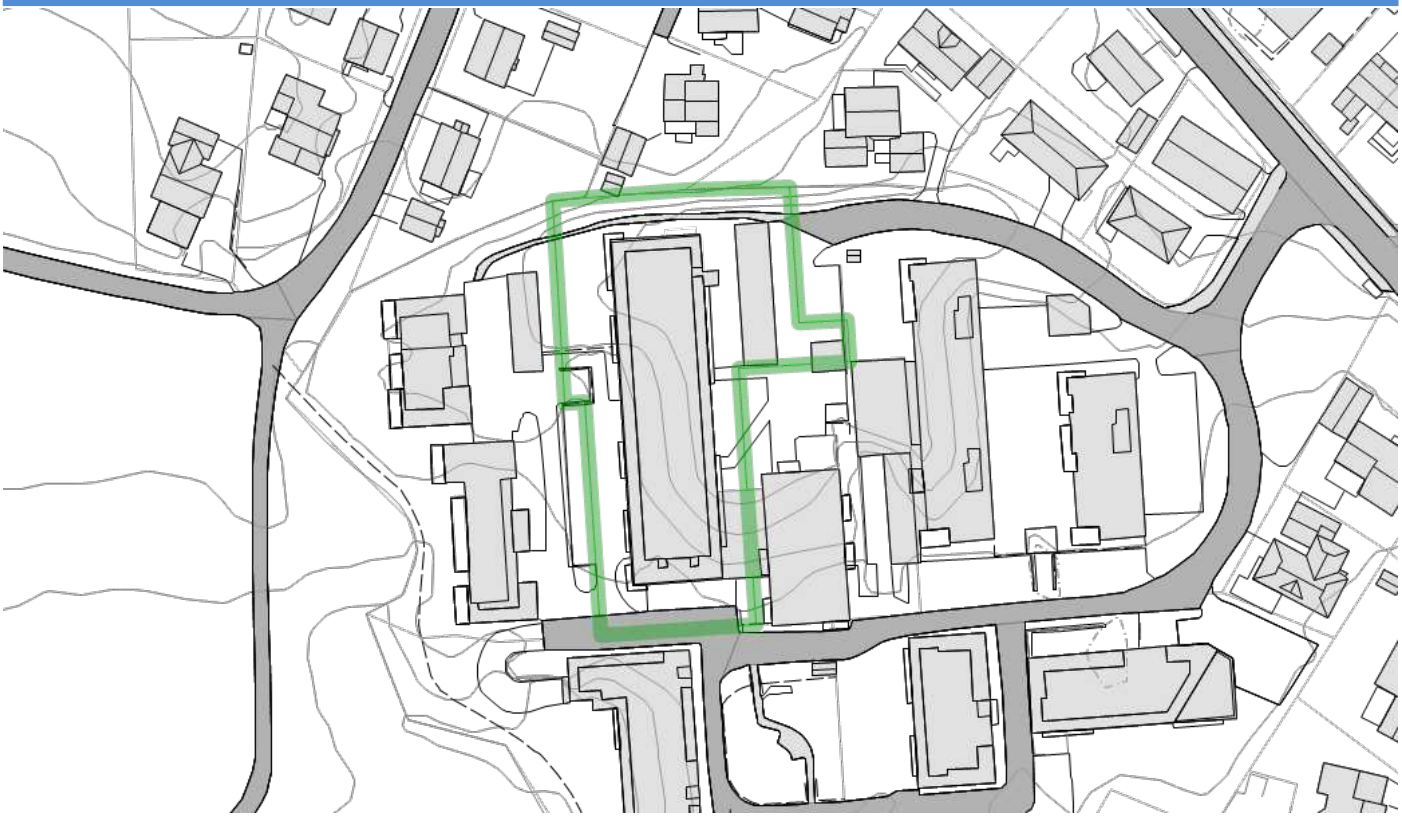
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



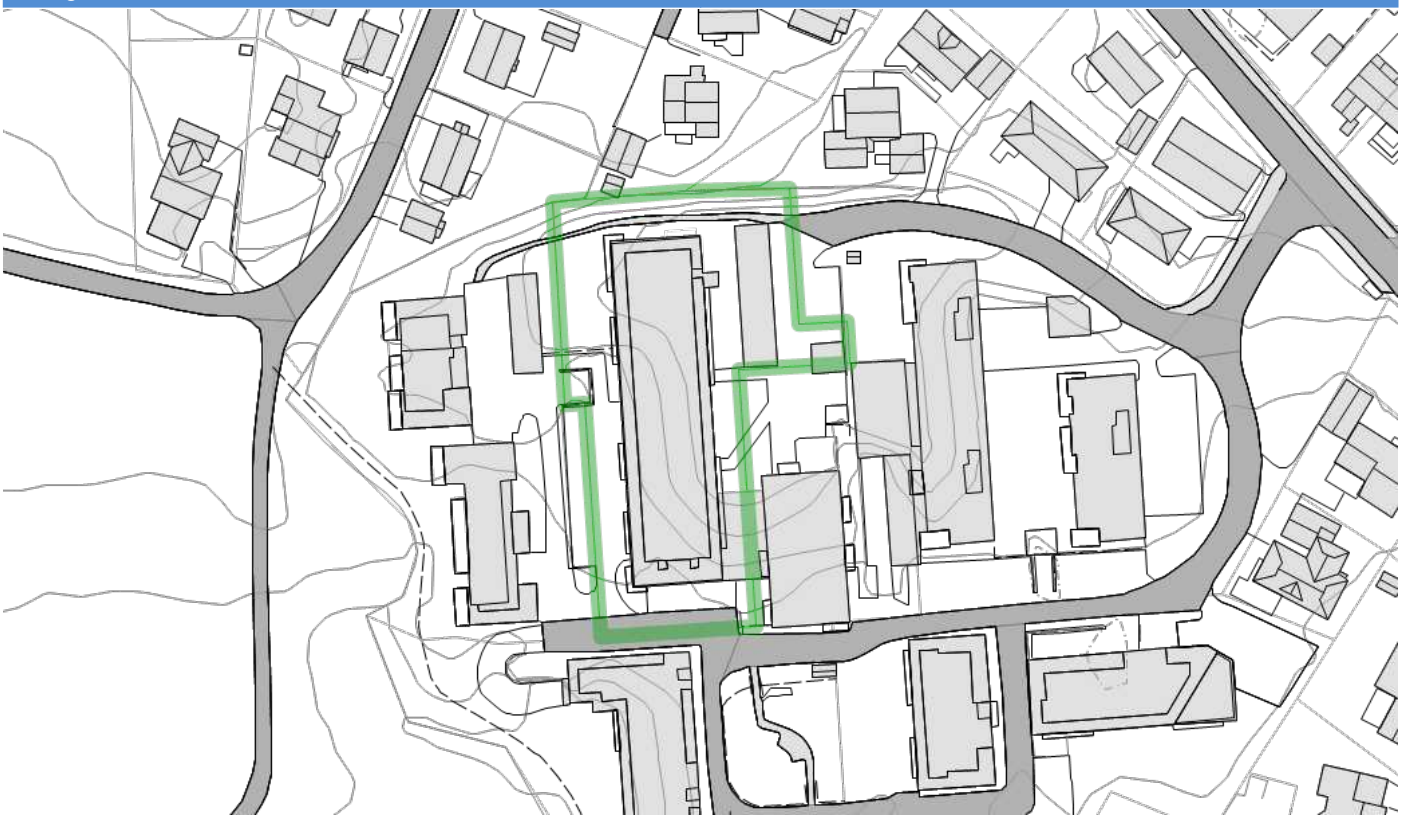
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



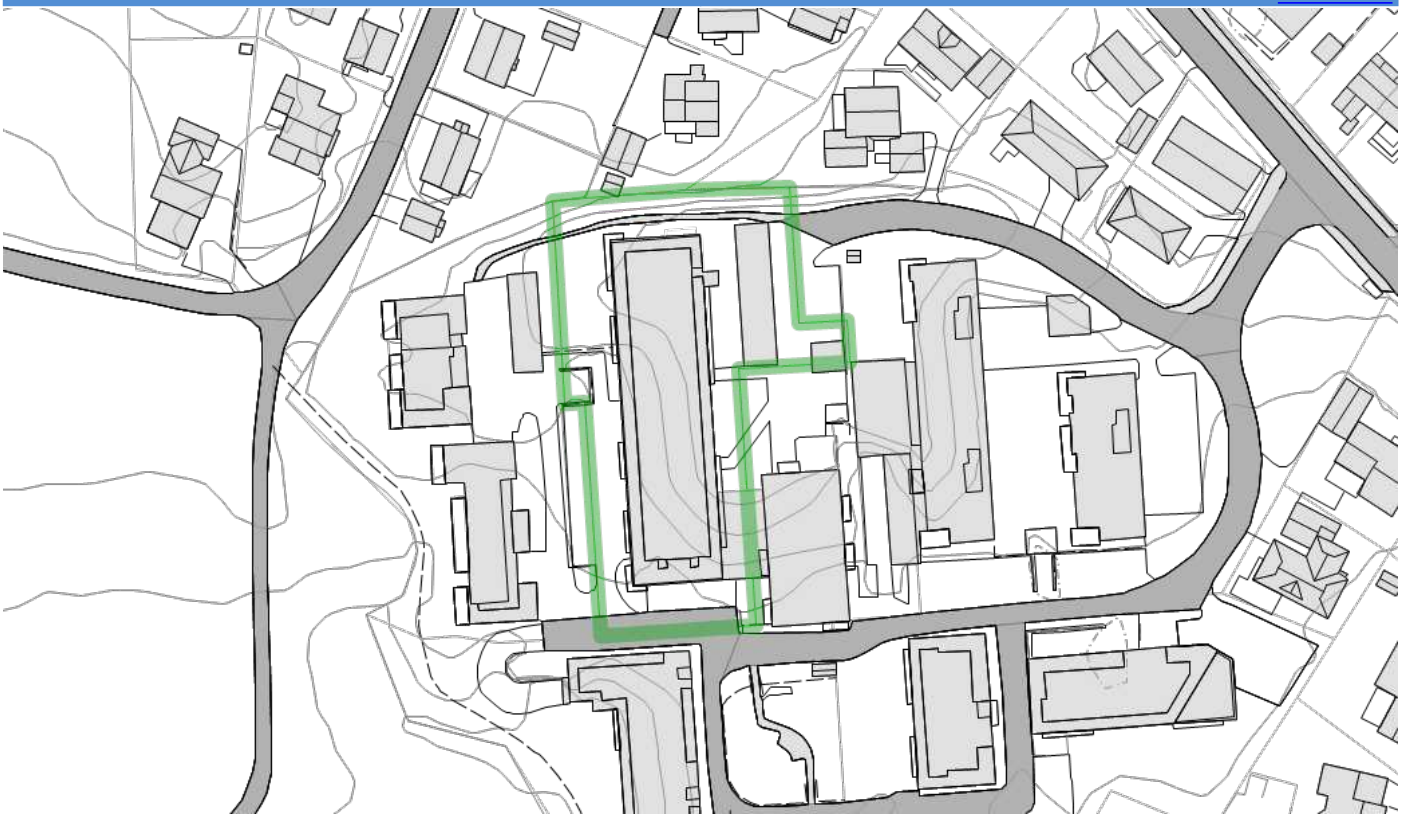
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	117	945	0	0	1	3318.95m^2
3301	117	988	0	0	1	1319.97m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Bygning for renseanlegg	1	27.99m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	185.03m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1325.56m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1145.25m^2
Ras- og skredfare	3197.28m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	3318.95m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	3314.62m^2
060218-12	REGULERING AV KJØSTERUD GÅRD PÅ ÅSSIDEN.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3.37m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	163.86m^2
Felles grøntareal	186.09m^2
Felles gangareal	173.54m^2
Boliger	2770.53m^2
Kjørevei	1.82m^2
Felles parkeringsplass	22.16m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

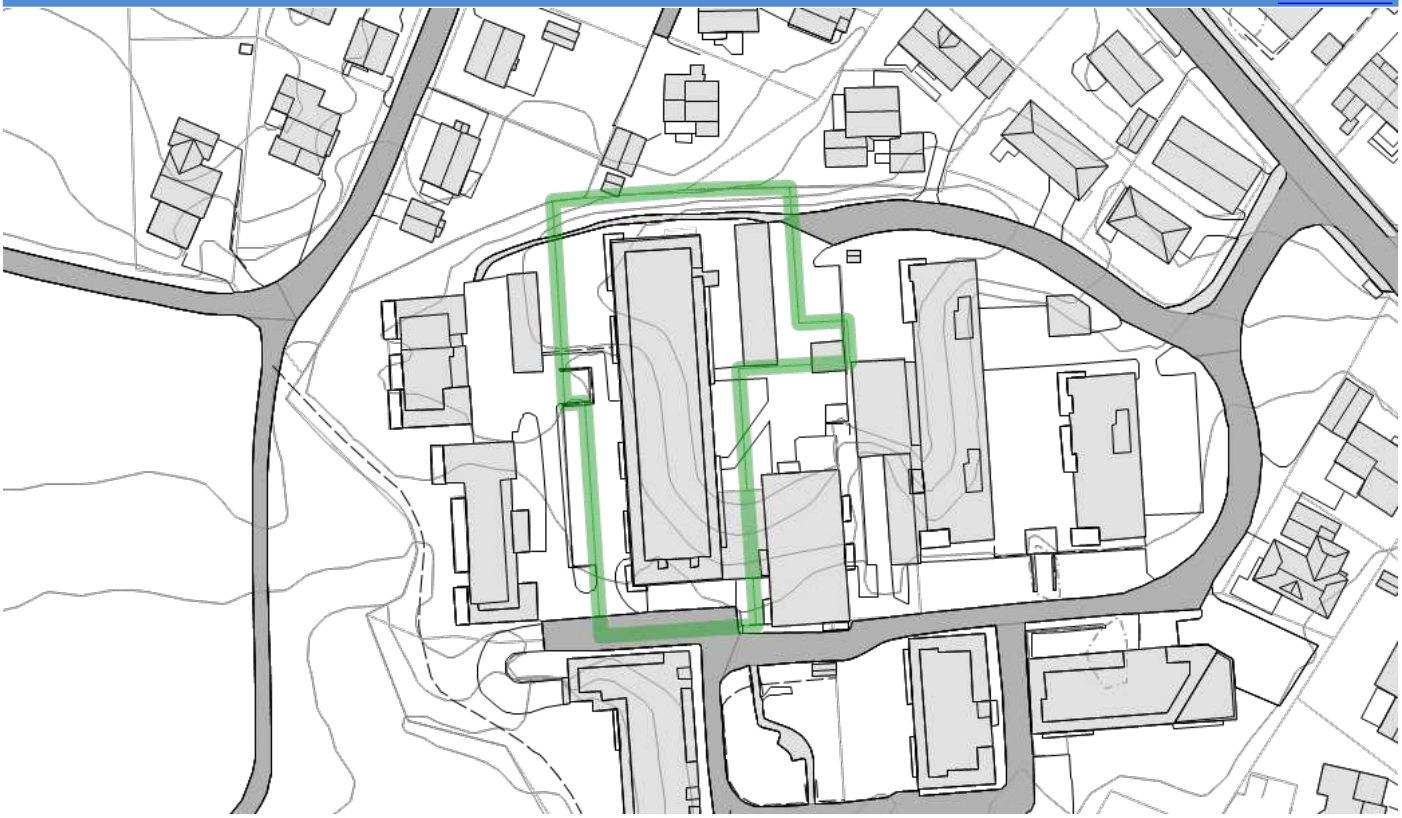
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**945**	**0**	**16**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	117	945	0	0	1	3318.95m^2
3301	117	988	0	0	1	1319.97m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Bygning for renseanlegg	1	27.99m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	185.03m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1325.56m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1145.25m^2
Ras- og skredfare	3197.28m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	3318.95m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602162_1	Reguleringsplan for Buskerudveien 217-219 - Endring	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	3314.62m^2
060218-12	REGULERING AV KJØSTERUD GÅRD PÅ ÅSSIDEN.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3.37m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	163.86m^2
Felles grøntareal	186.09m^2
Felles gangareal	173.54m^2
Boliger	2770.53m^2
Kjørevei	1.82m^2
Felles parkeringsplass	22.16m^2

enova

Energiattest



Adresse **Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293729**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7796021**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **945**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **98,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 473 kWh**



Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN

Detaljering

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

Buskerudveien 219F, 3027 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buskerudveien 219 F, 3027 Drammen
Gnr. 117, Bnr. 945, Snr. 16, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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.
