PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SKOLEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skoleveien 4
3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 121 m^2
BRA-i: 116 m^2
Markedsverdi: kr 6 490 000,-

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	1	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Skoleveien 4
3055 Krokstadelva

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31634

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av plattendekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
2.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Astrid Løvås**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Svein Voldseth**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skoleveien 4, 3055 Krokstadelva**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**58**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**18**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2014**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Leilighet oppført i 4.etg.
- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskille oppført i elementdekke.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein og liggende kledning.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 2 og 3-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med sarnafil.
- Balansert ventilasjon.
- Parkering og bod i felles garasjekjeller.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	**kr 6 490 000,-**
Type tomt:	**Selveier**
Felles tomt	
Tomteareal:	**1 541 kvm**

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4.etasje	121	116	5	0	15
Totalt m²	**121**	**116**	**5**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4.etasje	116	113	3	- Entre/Hall - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 - Wc - Bad - Stue - Kjøkken	- Bod/Teknisk rom
Totalt m²	**116**	**113**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BRA-E bod i kjeller på 4,6m2 (Bod nr 18)

7. Hovedrapport

7.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong på 15m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tettesjikt ble renovert i 2024 av Varp Entreprenør.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Det er etablert en balkong i betong på 15m2.
Tettesjikt ble lagt av Varp Entreprenør AS i 2024.
Balkongen er belagt med flis.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

7.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3 og 2-lags glass. Hvite glatte missive innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass på kjøkken er skiftet i 2016. Alle innerdører er skiftet i 2019	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Hvite glatte massive innerdører fra 2014.
Vinduer med 2-lags glass på kjøkken samt balkongdør fra 2016.
Øvrige vinduer med 3-lags glass fra 2014.
Innerdører er skiftet i 2019.

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.

7.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av plattendekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

7.4 Kjøkken

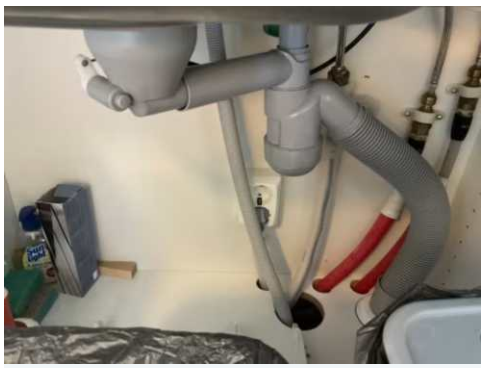


Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Avtrekk er funksjonstestet.
Komfyrvakt er montert.



Det er ikke registrert lekkasjestopper.

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2014 , og er levert av Norema Kjøkken.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert fryseskap.
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er ikke montert
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

7.5 Lovlighet



NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Frode Brokhaug
Direkte tlf.: 32 23 26 21
Dato: 15.02.2016

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

L.nr. 4137/2016 Arkiv: 2009/4899 - 37/58/L42

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10

Saksnr.: 54/16

Byggested:	Skoleveien 2-4, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/58
Tiltakshaver:	Bjørn Myhre Sport AS	Adresse:	A. J. Horgensvei 2/ Tråkka 4, 3055 KROKSTADELVA
Ansvarlig søker:	Arkitektene Fosse og Aasen A/S	Adresse:	Drammensveien 126, 0277 OSLO
Tiltakets art:	Leilighetsbygg	Bruksareal:	4185m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 08.03.2010 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 22.01.2016.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr: Ferdigattest kr. 2555/-
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Thor Inge Bakke
Fung. Fagansvarlig byggesak

Frode Brokhaug
Arealplanlegger

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten 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
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

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



7.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har tilluft via luftespalte og avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg og i tak.
Av sanitær utstyr er det oppført Tece innebygget sisterne samt innredning med speil.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt avtrekk via balansert ventilasjon..
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

7.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra byggeår 2014.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

7.8 Vannledninger



Rørskap er plassert på toalettrom.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på toalettrom.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap på bad. Fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

7.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Chnt automat-sikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et nytt stikk er monter på stua, en vippebryter er erstatta med dimmer (stue)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. 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 samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro AS
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

7.10 Vannbåren varme



Vannbåren varme skap er plassert i bod.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er montert en større radiator på kjøkken i 2017.

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 har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er radiatorer på følgende rom:
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Stue/Kjøkken

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 20år+

7.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

7.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Tilsyn og nødvendige utskiftinger av motorer og lagre. Bratvold Boligventilasjon AS.

Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte er utført. (2025)	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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: 14år.

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

7.13 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom,

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2014
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det registreres 18mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 12mm nedsenk
Det registreres 12mm 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, sprekker eller bom i fliser.
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: 14år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.
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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne. (Preakseptert løsning / Tece sisterne)
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

7.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad og wc. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips i entre, bad, wc og bod. Øvrige rom malt betongdekke.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
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.

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.

7.15 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Vannbåren varme via radiatorer til soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og stue/kjøkken.

7.16 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasje kjeller på 13,5m2.
(Parkering nr 18)

7.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

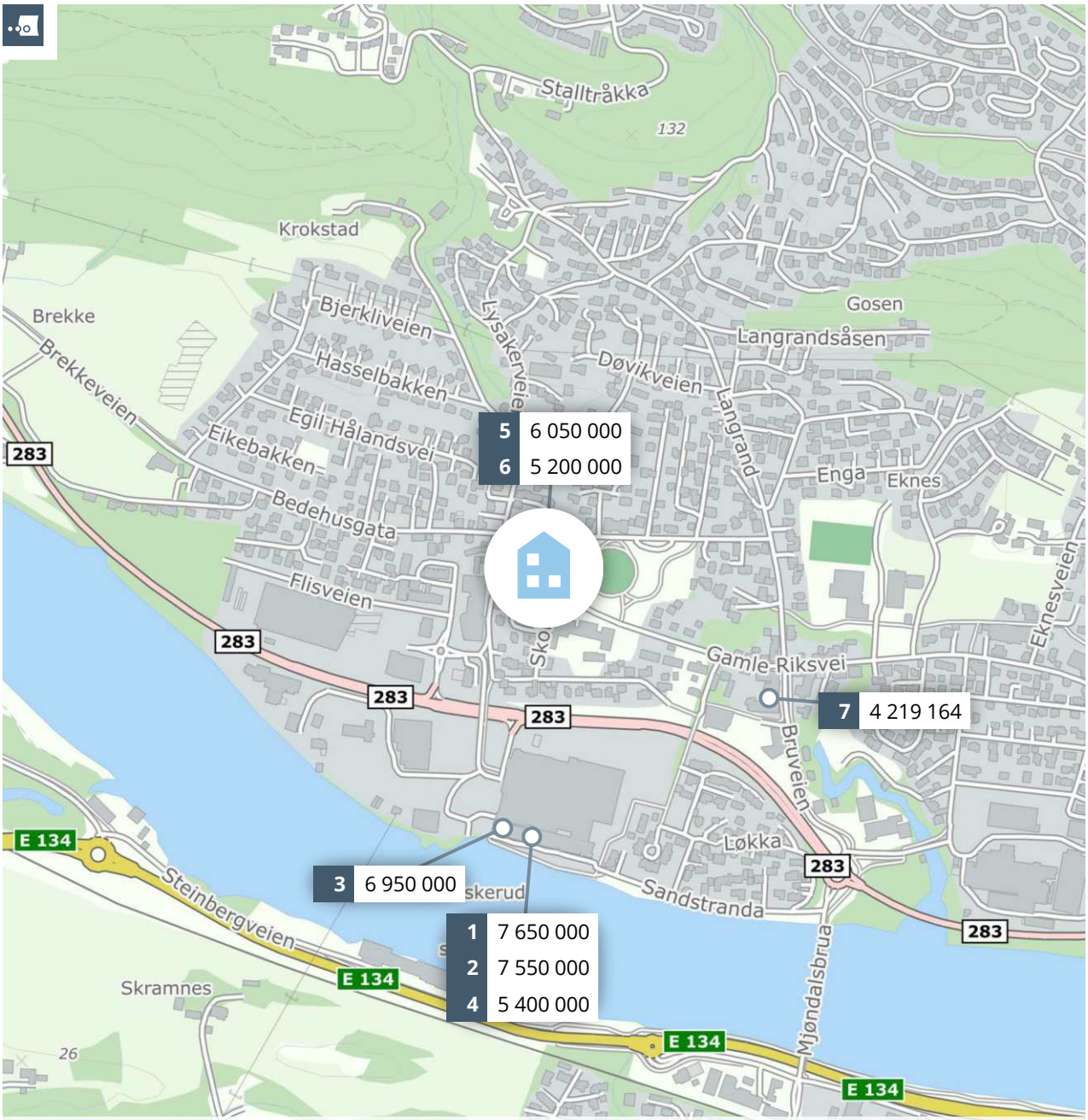
Tilgjengelighet	Ikke relevant

7.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant



Meglers verdivurdering

SKOLEVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 30.07.2025

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skoleveien 4, 3055 KROKSTADELVA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 237 BNR 58 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KROKSTADJORDET-LØKKA

Verdivurdert til

6 190 000

0	6 190 000	53 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	6 037
Formue	45 844
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandstranda 36									
	97 m²	2016	5. etg	2 sov	10.05.2024	7 550 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**78 866**
2	Sandstranda 36									
	94 m²	2016	6. etg	2 sov	06.02.2023	7 490 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**80 319**
3	Sandstranda 38									
	97 m²	2016	5. etg	2 sov	24.09.2021	7 200 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**71 649**
4	Sandstranda 36									
	72 m²	2016	5. etg	2 sov	16.05.2025	5 400 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**75 000**
5	Skoleveien 4									
	119 m²	2014	3. etg	3 sov	11.10.2024	5 750 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**50 840**
6	Skoleveien 4									
	92 m²	2014	4. etg	2 sov	26.08.2024	5 190 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**56 522**
7	Bruveien 2									
	93 m²	2004	1. etg	2 sov	15.12.2022	3 990 000	**4 200 000**	19 164	4 219 164	**45 367**

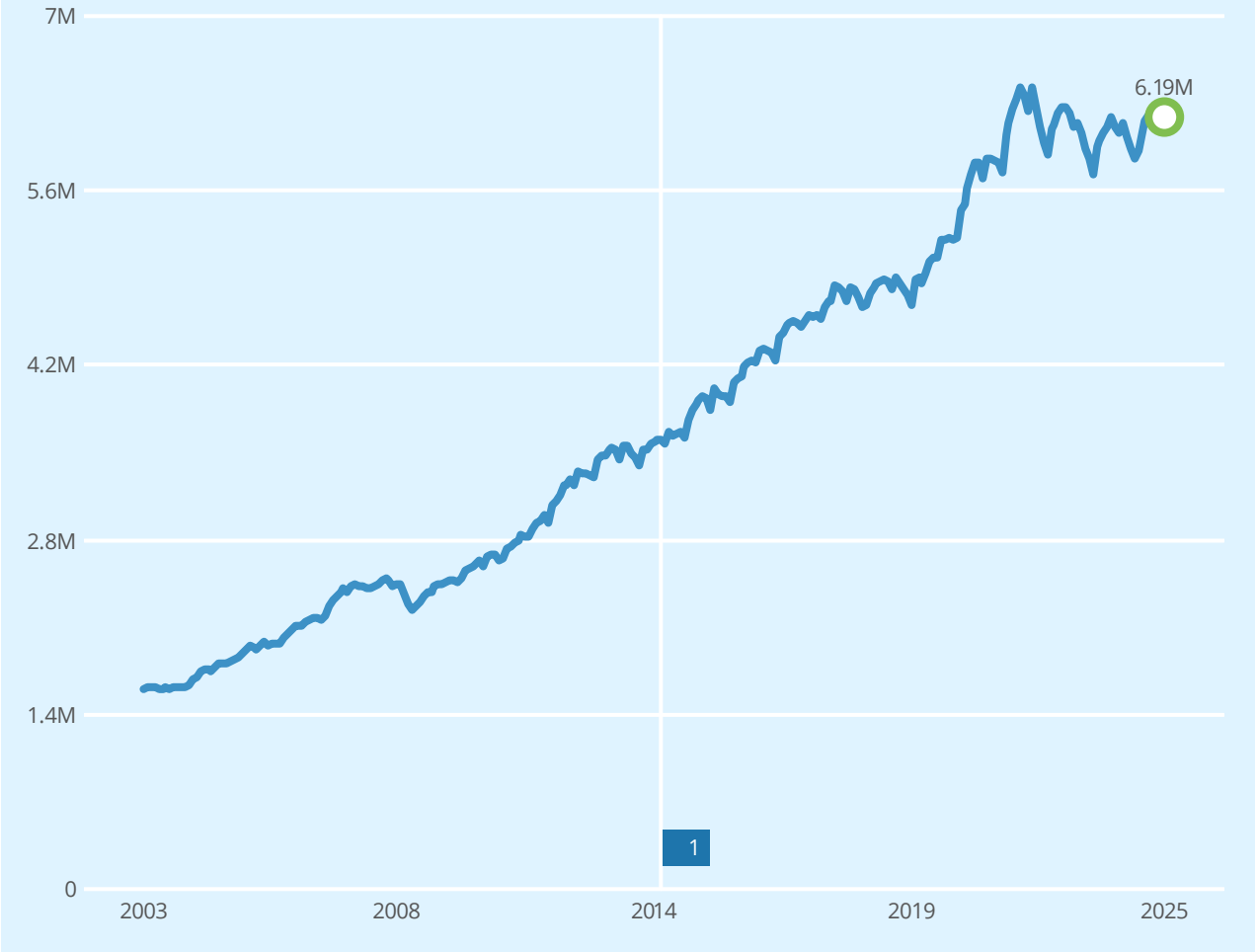
Velkommen til Skoleveien 4 - Lys og moderne 4-roms med gjennomgående høy standard og romslig terrasse! Leiligheten har en åpen planløsning som gir god romfølelse og fine lysforhold. Kjøkkenet er stilrent med integrerte hvitevarer, og badet er delikat med gulvvarme for ekstra komfort. I tillegg finnes et praktisk separat gjestetoalett.
De tre soverommene er romslige og har gode garderobeløsninger. Den store terrassen er utstyrt med markise, levegger og terrassevarmer - en uteplass som kan brukes store deler av året.
Leiligheten er godt vedlikeholdt og innflyttingsklar. Den sentrale beliggenheten gir kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Solforholdene er svært gode, og utsikten fra terrassen gir det lille ekstra. Parkering i felles garasjeanlegg og egen sportsbod i kjeller.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.01.2015	23.04.2015	11.08.2015	4 650 000	4 500 000	0	4 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i KROKSTADJORDET-LØKKA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.2M

4 990 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

243
dager

Leiligheter solgt i KROKSTADJORDET-LØKKA grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

3 728 000 Prisantydning i snitt

3 726 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 803 KROKSTADJORDET-LØKKA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

54 332 DRAMMEN kommune i snitt siste 12 mnd

53 362 Skoleveien 4 Totalpris 6 190 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Løvås	Svein Voldseth

Gateadresse
Skoleveien 4

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251007

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kondensfukt fra trekkerør i himling. Utbedret og fulgt opp av entreprenør Skanska.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen sprekker. Se kommentar i tilstandsrapport ang liten skjevhet i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold og service på varmeanlegg og ventilasjon. Ny stikk + dimmebryter i stue og stikk på garasjeplass i kjeller.

Arbeid utført av: Assemblin AS og VEAS på varmeanlegg. Bratvold Boligventilasjon på ventilasjon. Finn Haugen AS og Ing. Ivar Pettersen AS på el-anlegg.

Filer

1Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2_4.51.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
STIKK RS1090PT PH. ELKO.pdf
051246_dok.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn med el-anlegget i seksjonen utført i 2019.

Filer

Rapport El-tilsyn 2019.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251007

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membran lagt mellom gulv og vegg på veranda høsten 2024. Arbeidet bestilt og gjennomført i regi av sameiestyret.
Arbeid utført av	Varp Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251007

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Løvås	cee0e6daa5c832c47b83 4ad1c83bc97d02b912de	23.06.2025 12:39:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Voldseth	50e0273ff10f520f1be33a5 cc0a09dc4b8615b13	23.06.2025 12:37:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Trøkka Torg		Vår ref.:	605/18
Skoleveien 4		Type:	Sameier
3055 KROKSTADELVA		Eiere:	Svein Voldseth, Astrid Lønvås
Organisasjonsnr:	914 772 737	Seksjonsnr:	18

Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 6 037

Felleskostnader:	TV og internett	409
	Renovasjon	416
	Filter ventilasjonsanlegg	59
	Grunnkostnad	5 153

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	11 645
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	293 829

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90889484

E-post: trakka@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo: 0

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	11 645	Andre inntekter:	2 182
Annen formue:	45 844	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2014

Gårds/bruksnr: 237/58

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86242386

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2014	Første innflytting:	01.12.2014	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Geovarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Ja	Antall rom:	4	BRA	116
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	116 m2	P-rom	112

Boligopplysninger:

Sameiet Tr³kka Torg	V³r ref.:	605/18
Skoleveien 4	Type:	Sameier
3055 KROKSTADELVA	Eiere:	Svein Voldseth, Astrid Lønv³s
Organisasjonsnr: 914 772 737		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

V E D T E K T E R

F O R

S A M E I E T T R Å K K A T O R G

org. nr. 914 772 734

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 21.04.2022. Endret kommunenavn og gårdsnummer 01.01.2020 grunnet kommunesammenslåing.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tråkka Torg, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.12.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 237, bnr. 58 i Drammen kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

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.

(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.

2-2 Meldeplikt ved utleie
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men styret må underrettes om dette. Eier har ansvar for at leietaker følger husordensregler, og bærer ansvaret for brudd på disse.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

3-3 Sikkerhets- og sikkerhetsforanstaltninger
(1) Seksjonssameiet er ansvarlig for at enhver sameier er informert om en felles sikkerhetsinstruks med nødvendige opplysninger om eventuell felles stoppekraner, sikringsskap, rømningsveier og rutine for varsling av engasjert hjelpepersonell.

(2) Den enkelte seksjonseier bærer ansvaret for videreformidling/tilgjengelighet til slike opplysninger for andre brukere av sin eiendom.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 34 som tilleggsareal
- 2 som fellesareal

4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel
(1) Parkeringsplassene i kjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Selger er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

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

4-3 Utendørs parkeringsplasser
(1) Sameiet har to utendørs parkeringsplasser inn mot HC-rampe opp mot inngangen til Skoleveien 4. Disse kan brukes til tilfeldig, kortvarig parkering for de som bor i sameiet eller for besøkende til sameiet.
Det er skilt som viser hvilke plasser dette er.
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av disse parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Seksjonseierne kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-biler og ladbare hybrid-biler på sine seksjonerte parkeringsplasser. Anlegging av ladepunkt skal utføres av autorisert elektroinstallasjonsfirma. Lading av el-biler eller ladbare hybridbiler skal kun skje ved bruk av ladepunkt beregnet for dette, etter styrets retningslinjer.

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

4-6 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) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- Kabel-TV
- Renovasjon
- Filter til ventilasjonsanlegg

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.

(2) 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.
(3) Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk før bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

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) Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nødvendige innboforsikring og de sikkerhets- og rømningsmessige forhold som knytter seg til de enkelte boliger.

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 med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Sameiet er med alminnelig flertall berettiget til å iverksette nødvendig vedlikehold av bygningsmessige forhold nyttet til boligseksjonen, mot forholdsmessig dekning etter boligsameierbrøkene.

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

(6) Sameiet påser at bygningen er fullverdiforsikret og at alle seksjonseierne uoppfordret holdes informert om felles forsikringspolise og dennes fortløpende betaling.

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. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 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.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 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.

8-5 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

8-6 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.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan styreleder representere sameierne på samme måte som styret.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 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 styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- fastsette budsjett for kommende år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

9-9 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.

9-10 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.

9-11 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.

9-12 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.

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

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

Husordensregler for Sameiet Tråkka Torg

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, samt å unngå at andre tar seg til rette på andres bekostning.

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene

2. Ved utleie av en seksjon skal styret underrettes. Eiere har ansvar for at leietaker følger husordensregler, og bærer ansvaret for brudd på disse.

3. Garasjeplasser man ikke benytter selv kan ikke leies ut eller lånes ut til andre enn de som har bostedsadresse i Sameiet Tråkka Torg. Ved utleie/utlån benyttes en standardkontrakt som kan fås hos styret.
   ***Punkt 3. er endret i henhold til vedtak fra årsmøtet 2017.**

4. Parkering skal skje på egen eller leid/lånt plass i garasjekjeller. Leiligheter som ikke har egen parkeringsplass kan parkere i Skoleveien. Parkering ellers i Skoleveien er ment som korttidsparkering. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at eget kjøretøy ikke er større enn at det kan plasseres innenfor tildelt felt, uten at det er til hinder for øvrige beboere.

5. I garasjekjelleren er det en parkeringsplass tilgjengelig for bevegelseshemmede med adresse i sameiet. Dersom ingen i sameiet ber om å benytte denne plassen disponeres den av styret til felles formål. Grunnlag for bruk av denne plassen er parkeringsbevis for forflytningshemmede utstedt av kommunen.

6. Å bo i et sameie innebærer å ta hensyn til hverandre, både når vi er ute og når vi er inne. Ta spesielt støyhensyn i tidspunktene kl. 2300 - 0700 på ukedager og kl 2400 - 0900 i helger og helligdager. Ved festlige lag som varer utover disse tider, skal det på forhånd varsles med lapp på infotalvle i oppgangene. Slikt varsel kan likevel ikke oppfattes som et fritak fra å ta hensyn.
   Støyende arbeider som kan virke sjenerende på andre, tillates kun utført mandag til fredag kl 0800 - 1800, og lørdag kl 0900 – 1800. Unntak er bevegelige helg- eller høytidsdager, da skal ikke støyende arbeider utføres.

7. Utgangsdør og garasjeport holdes låst hele døgnet. Uvedkommende personer skal ikke slippes inn i sameiet.

8. Ved flytting eller oppussing o.l., der fellesarealer skitnes til, må den ansvarlige påse at fellesarealer blir rengjort.

9. Våtorganisk avfall, metall/glass, plast, papp/papir og restavfall kastes i sameiets avfallsbeholdere. Alt annet avfall leveres på gjenvinningsstasjonen. Det samme gjelder store mengder søppel, som kan oppstå ved f.eks. flytting.

10. Påføres eller oppdages skader/feil på bygningen eller fellesarealer, må dette meldes til styret. Alle henvendelser til styret må foregå skriftlig, fortrinnsvis mail, eller lapp i postkassen til styreleder/styremedlem. Skader/feil som krever umiddelbar handling tas muntlig med representant for styret.

11. Fullmakt for nøkkelbestilling fås hos styreleder. Utgifter betales av den enkelte direkte til låsfirmaet.

12. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre. Anskaffelse av husdyr skal varsles skriftlig til styret.

13. Det er ikke tillatt å hensette emballasje, sykler, ski eller lignende i fellesarealer, men det er lov å bruke en del av den enkeltes parkeringsplass. Ved spesielle behov kan dette godkjennes ved å kontakte styret. Rullator/rullestol får unntak så fremt det ikke blir plassert slik at det kommer i konflikt med rømningsveier.

14. Det er lov å grille på balkonger, men bare med gass eller strøm. Man må utvise hensyn til andre beboere. Gassflasker skal ikke oppbevares andre steder enn på balkong pga. eksplosjonsfare.

15. Fast montert utstyr utvendig til skjerming for sol, vind eller innsyn, skal være i samsvar med sameiets bestemmelser. Kontakt styret for informasjon
(Informasjonen sier hvilke leverandører som kan benyttes, hvilke løsninger som kan monteres, hvilke typer duk som kan anvendes med fargekoder for duk og stativ).

16. Spyling eller feiing av balkonggulv må ikke forekomme, da dette kan sjenere beboere i etasjer lengere ned. Dette gjelder ikke beboere i 1 etasje. Ved snørydding må man forsikre seg om at snøen kastes så langt ut at den ikke treffer balkongarealer i 1 etasje.

17. Det er ikke tillatt å sette opp parabol/antenner, hverken på egen balkong, bygningens fasader for øvrig, eller på fellesarealer, uten at dette er skriftlig godkjent av styret. Oppsetting av slikt utstyr kan fjernes for eiers regning og risiko. Eier vil også måtte bære kostnadene for opprettelse av evt skader oppstått i forbindelse med montering i strid med dette punktet.

18. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasader, ytterdører, listverk, eller andre bygningsdeler som vender ut mot fellesareal.

19. Det er godkjent at det kan installeres gass peis i de seksjoner der dette er praktisk mulig. Seksjonseier må ta ansvar for følgeskader, og følge retningslinjer for plassering. Søknad skal sendes til styret, som skal godkjenne planen.

Vedtatt 21.04.2022

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tråkka Torg tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Bedehuset, Krokstadelva.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 14

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 3

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 17

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Morten Skjelbred

1.3 Valg av sekretær

Wenche Horn velges

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Horn

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke behov for tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble: Lars Thon

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 underskudd på kr 539 891,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 47.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Styreleder mottar utgiftsdekning på kr 1.000.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 60.000 for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til endring av vedtektenes § 8-1

Gjeldende: 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre
som skal bestå av en leder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer

Vedtak:
Ny § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre
som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer, og 1-2 varamedlemmer

Godkjent med 14 mot 3 stemmer

6.2 Utbedring av varmeanlegg

Varmtvannstank og hovedrør fra tank til hver etasje er underdimensjonert. Varmtvannstanken har lavere kapasitet (volum og effekt) enn teknisk dokumentasjon for bygget. Utbedring ble høsten 2024 estimert til ca. kr 250.000.

Beskrivelse fra Veas

El-kjel

Denne er prosjektert med 140Kw, men det er montert en 112Kw. Utfallet av dette i praksis kan vi ikke se at skal ha den store uttellingen.

Akktank

Denne har etter hva vi kan se for liten dim på stussene ut. Det er DN 40 på den monterte, men det er DN 65 som er prosjektert. Det anbefales at denne byttes til en modell med rett/større størrelse på utgang.

Pumper

Vi kan ikke se at det er noen avvik på levert pumpe størrelse, men det kan være behov for videre utregning rundt dette. Underlaget viser ikke kpa på alle monterte pumper.

Brønn

Dimensjonen på tur/retur rør fra brønn er ikke avklart størrelse. Ved befaring antydes det at det er noe for liten dimensjon i forhold til prosjektert. Isolasjon må fjernes for å konstatere dim.

VP

Vi kan ikke se at det er noen avvik på levert VP størrelse.

Rørføring tekrom

Denne er for liten i forhold til prosjektert. Det er montert DN 40, når det skulle vært DN 65. Det anbefales å bytte ut hele tilførselsstrekket mot fordeler fra VP/El-kjel/akktank.

Vedtak:

Utbedring av varmeanlegget utføres sommeren 2025 med en kostnadsramme på inntil kr. 350.000 ble enstemmig godkjent.

6.3 Vedtektene, endring av tekst i punkt 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Punktet 6-1 slik det står i dag sier ikke noe om plikten til å vedlikeholde ventilasjonanlegget. Vi ser at dette kan være uheldig, særlig i seksjoner som bebos av andre enn seksjonseier. Derfor foreslås et nytt underpunkt j).

I parantespunkt (3) foreslår vi at siste ledd i punktet tas ut.

Nåværende tekst:

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

Vedtak:

§6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

j) Ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av filter minst to ganger årlig.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felles-ledningen.

6.4 Vedtektene, endring av tekst i punkt 4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

Nåværende tekst:

4-6 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.

Vi mener nåværende tekst er uheldig utformet og foreslår derfor en endring som bedre får fram det som vil være praksis i slike tilfeller.

Vedtak:

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

Retten til å bruke den tilrettelagte parkeringsplassen krever godkjenning av styret etter skriftlig søknad og behov dokumentert ved gyldig HC-kort. Retten varer kun så lenge HC-kortet er gyldig.

Bare seksjonseiere som disponerer en ordinær plass som tilleggsareal som kan få tillatelse til å benytte parkeringsplassen for forflytningshemmede.

Seksjonseierens ordinære tilleggsareal kan da disponeres av sameiet ved styret for bruk til felles utstyr og redskaper.

6.5 Vedtektene, forslag til endring av tekst i punkt 4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel parantespunkt 3

Nåværende tekst:

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Vi mener at nåværende tekst ikke er i samsvar med det som opprinnelig var tenkt og foreslår derfor en tekst som er mer i samsvar med dette. Med ny tekst blir det også bedre samsvar mellom Husordensregler og Vedtekter.

Vedtak:

§ 4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel

(3) Utleie av parkeringsplassen krever at styret informeres, og kan bare skje til de som har bostedsadresse i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

6.6 Husordensreglene, endring av tekst i punkt 17

Nåværende tekst:

17. Det er ikke tillatt å sette opp parabol/antenner, hverken på egen balkong, bygningens fasader for øvrig, eller på fellesarealer, uten at dette er skriftlig godkjent av styret. Oppsetting av slikt utstyr kan fjernes for eiers regning og risiko. Eier vil også måtte bære kostnadene for opprettelse av evt skader oppstått i forbindelse med montering i strid med dette punktet.

Vi mener at deler av nåværende tekst er upresis og foreslår derfor endring slik som vist i forslag til vedtak.

Vedtak:

Punkt 17.

Det er ikke tillatt å sette opp parabol/antenner, verken på egen balkong, bygningens fasader ellers, eller på fellesarealer uten at dette er skriftlig godkjent av styret. Styret kan for eiers regning og risiko sørge for fjerning av ulovlig oppsatt utstyr. Eier vil også måtte bære kostnadene for opprettelse av evt skader oppstått i forbindelse med montering i strid med dette punktet.

6.7 Husordensreglene, forslag til endring av tekst i punkt 5.

Nåværende tekst:

5. I garasjekjelleren er det en parkeringsplass tilgjengelig for bevegelseshemmede med adresse i sameiet. Dersom ingen i sameiet ber om å benytte denne plassen disponeres den av styret til felles formål. Grunnlag for bruk av denne plassen er parkeringsbevis for forflytningshemmede utstedt av kommunen.

Vi mener at den nåværende teksten ikke er dekkende nok og foreslår endring som vit i forslag til vedtak.

Vedtak:

Punkt 5.

I garasjekjelleren er det en parkeringsplass tilgjengelig for forflytningshemmede.
Retten til å bruke den tilrettelagte parkeringsplassen krever godkjenning av styret etter skriftlig søknad og dokumentert behov ved gyldig HC-kort. Retten varer kun så lenge HC-kortet er gyldig.
Bare seksjonseiere som disponerer en ordinær plass som tilleggsareal som kan få tillatelse til å benytte parkeringsplassen for forflytningshemmede.
Seksjonseierens ordinære tilleggsareal kan da disponeres av sameiet ved styret for bruk til felles utstyr og redskaper.

6.8 Husordensreglene endring av tekst i punkt 4

Nåværende tekst:

4. Parkering skal skje på egen eller leid/lånt plass i garasjekjeller. Leiligheter som ikke har egen parkeringsplass kan parkere i Skoleveien. Parkering ellers i Skoleveien er ment som korttidsparkering. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at eget kjøretøy ikke er større enn at det kan plasseres innenfor tildelt felt, uten at det er til hinder for øvrige beboere.

Vi mener denne teksten er slik at den ikke er dekkende nok og foreslår derfor en endring som gjelder bruk av P-plassene. I tillegg har det siden nåværende tekst ble vedtatt skjedd endringer i de kommunale parkeringsbestemmelsene i Skoleveien.

Vedtak:

Punkt 4.

Parkering i garasjekjeller skal skje på egen eller leid/lånt plass. Den enkelte er ansvarlig for at kjøretøyet i sin helhet plasseres innenfor oppmerket felt både i bredde og lengde.

6.9 Husordensregler, forslag til endret tekst i ingressen.

Nåværende tekst:

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, samt å unngå at andre tar seg til rette på andres bekostning.

Vi mener denne teksten ikke er formet slik at den godt nok forplikter alle som bor i sameiet og foreslår derfor at teksten endres slik som satt inn i forslag til vedtak.

Vedtak:

Ingress

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, samt å unngå at vi tar oss til rette på hverandres bekostning.

7. Valg

7.1 Ett styremedlem for 2 år (forutsatt vedtektsendring i nr. 6.1, hvis ikke velges to styremedlemmer)

Lars Thoen velges for 2 år

Vedtak:

Lars Thoen velges for 2 år

7.2 To varamedlemmer for 1 år

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Mats Kretz, velges for 1 år,

benkeforslag på Ola Stuvseth

Vedtak:

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Ola Stuvseth, velges for 1 år

7.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité

Protokoll for Sameiet Tråkka Torg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Skjelbred (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Wenche Horn (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Lars Thoen (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tråkka Torg tirsdag 07.11.2023 kl. 18:30 - Garasjekjeller.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 1

Totalt 14 stemmer.

Vedtak:
Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Forslag på Wenche Horn.

Vedtak:
Vedtatt.

1.3 Valg av sekretær

Forslag på Svein Voldseth.

Vedtak:
Vedtatt.

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkalling foreslås godkjent.

Vedtak:
Godkjent.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Forslag på Lars Thoen.

Vedtak:
Vedtatt.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden foreslås godkjent.

Vedtak:
Godkjent.

2. Gjenvalg av styremedlem for 2 år

I innkallingen til ordinært årsmøte for 2023 var dessverre gjenvalg av et styremedlem for 2 år ikke tatt med.

Styret har likevel i perioden fram til nå vært beslutningsdyktig i og med at varamedlem har møtt som fast stedfortreder.

Styret, som fungerende valgkomite, hadde innstilt Jorge H. Rocamonde til gjenvalg som styremedlem for 2 år (2023-2025).

Vedtak:

Styrets innstilling fra ordinært Årsmøte 2023 vedtatt. Jorge H. Rocamonde gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tråkka Torg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Horn (sign.)	20.11.2023
Sekretær	Svein Voldseth (sign.)	10.11.2023
Protokollvitne	Lars Thoen (sign.)	10.11.2023
Protokollvitne	Wenche Horn (sign.)	20.11.2023

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tråkka Torg

Tid og sted

Tid: Tirsdag 07.11.2023 Kl.:18:30

Sted: Garasjekjeller

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. Gjenvalg av styremedlem for 2 år

I innkallingen til ordinært årsmøte for 2023 var dessverre gjenvalg av et styremedlem for 2 år ikke tatt med.

Dette er beklagelig, og mangelen ble ikke oppdaga før senere.

Styret har likevel i perioden fram til nå vært fullt beslutningsdyktig i og med at varamedlem har møtt som fast stedfortreder.

Styret, som fungerende valgkomite, hadde innstilt Jorge H. Rocamonde til gjenvalg som styremedlem for 2 år (2023-2025).

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Tråkka Torg

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tråkka Torg

Dato og sted

Dato: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Bedehuset, Krokstadelva

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges

Forslag til vedtak: Styreleder Morten Skjelbred velges

1.3 Valg av sekretær

Wenche Horn velges

Forslag til vedtak: Wenche Horn velges

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 539 891,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 47.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Styreleder mottar utgiftsdekning på kr 1.000.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 60.000 for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til endring av vedtektenes § 8-1

Gjeldende: 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre
som skal bestå av en leder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer

Styrets innstilling: Ny § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre
som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer, og 1-2 varamedlemmer

6.2 Utbedring av varmeanlegg

Varmtvannstank og hovedrør fra tank til hver etasje er underdimensjonert. Varmtvannstanken har lavere kapasitet (volum og effekt) enn teknisk dokumentasjon for bygget. Utbedring ble høsten 2024 estimert til ca. kr 250.000.

Beskrivelse fra Veas

El-kjel

Denne er prosjektert med 140Kw, men det er montert en 112Kw. Utfallet av dette i praksis kan vi ikke se at skal ha den store uttellingen.

Akktank

Denne har etter hva vi kan se for liten dim på stussene ut. Det er DN 40 på den monterte, men det er DN 65 som er prosjektert. Det anbefales at denne byttes til en modell med rett/større størrelse på utgang.

Pumper

Vi kan ikke se at det er noen avvik på levert pumpe størrelse, men det kan være behov for videre utregning rundt dette. Underlaget viser ikke kpa på alle monterte pumper.

Brønn

Dimensjonen på tur/retur rør fra brønn er ikke avklart størrelse. Ved befaring antydes det at det er noe for liten dimensjon i forhold til prosjektert. Isolasjon må fjernes for å konstatere dim.

VP

Vi kan ikke se at det er noen avvik på levert VP størrelse.

Rørføring tekrom

Denne er for liten i forhold til prosjektert. Det er montert DN 40, når det skulle vært DN 65. Det anbefales å bytte ut hele tilførselsstrekket mot fordeler fra VP/El-kjel/ akktank.

Forslag til vedtak: Utbedring av varmeanlegget utføres sommeren 2025 med en kostnadsramme på inntil kr. 350.000.

6.3 Vedtektene, endring av tekst i punkt 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Punktet 6-1 slik det står i dag sier ikke noe om plikten til å vedlikeholde ventilasjonanlegget. Vi ser at dette kan være uheldig, særlig i seksjoner som bebos av andre enn seksjonseier. Derfor foreslås et nytt underpunkt j).

I parantespunkt (3) foreslår vi at siste ledd i punktet tas ut.

Nåværende tekst:

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

Forslag til vedtak: Nytt underpunkt til 6-1:

j) ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av filtre minst i samsvar med styrets bestemmelser

Ny tekst i parantespunkt 3:

(3) Seksjonseieren skal rense innvendige sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Styrets innstilling: j) ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av filtre minst en gang årlig.

3) Seksjonseieren skal rense innvendige sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

6.4 Vedtektene, endring av tekst i punkt 4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

Nåværende tekst:

4-6 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.

Vi mener nåværende tekst er uheldig utformet og foreslår derfor en endring som bedre får fram det som vil være praksis i slike tilfeller.

Forslag til vedtak:

4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

Retten til å bruke den tilrettelagte parkeringsplassen krever godkjenning av styret etter skriftlig søknad og behov dokumentert ved gyldig HC-kort. Retten varer kun så lenge HC-kortet er gyldig.

Bare seksjonseiere som disponerer en ordinær plass som tilleggsareal som kan få tillatelse til å benytte parkeringsplassen for forflytningshemmede.

Seksjonseierens ordinære tilleggsareal kan da disponeres av sameiet ved styret for bruk til felles utstyr og redskaper.

Styrets innstilling: Styret vil beholde §4-6 slik den er

6.5 Vedtektene, forslag til endring av tekst i punkt 4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel parantespunkt 3

Nåværende tekst:

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Vi mener at nåværende tekst ikke er i samsvar med det som opprinnelig var tenkt og foreslår derfor en tekst som er mer i samsvar med dette. Med ny tekst blir det også bedre samsvar mellom Husordensregler og Vedtekter.

Forslag til vedtak: ***4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel***

(3) Utleie av parkeringsplassen krever at styret informeres, og kan bare skje til de som har bostedsadresse i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Styrets innstilling: Styret ønsker å opprettholde §4-2 slik den er

6.6 Husordensreglene, endring av tekst i punkt 17

Nåværende tekst:

17. Det er ikke tillatt å sette opp parabol/antenner, hverken på egen balkong, bygningens fasader for øvrig, eller på fellesarealer, uten at dette er skriftlig godkjent av styret. Oppsetting av slikt utstyr kan fjernes for eiers regning og risiko. Eier vil også måtte bære kostnadene for opprettelse av evt skader oppstått i forbindelse med montering i strid med dette punktet.

Vi mener at deler av nåværende tekst er upresis og foreslår derfor endring slik som vist i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: *17. Det er ikke tillatt å sette opp parabol/antenner, hverken på egen balkong, bygningens fasader ellers, eller på fellesarealer uten at dette er skriftlig godkjent av styret. Styret kan for eiers regning og risiko sørge for fjerning av ulovlig oppsatt utstyr. Eier vil også måtte bære kostnadene for opprettelse av evt skader oppstått i forbindelse med montering i strid med dette punktet.*

Styrets innstilling: Styret ser ikke behov for å endre teksten i Husordensreglene

6.7 Husordensreglene, forslag til endring av tekst i punkt 5.

Nåværende tekst:

5. I garasjekjelleren er det en parkeringsplass tilgjengelig for bevegelseshemmede med adresse i sameiet. Dersom ingen i sameiet ber om å benytte denne plassen disponeres den av styret til felles formål. Grunnlag for bruk av denne plassen er parkeringsbevis for forflytningshemmede utstedt av kommunen.

Vi mener at den nåværende teksten ikke er dekkende nok og foreslår endring som vit i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: *5. I garasjekjelleren er det en parkeringsplass tilgjengelig for forflytningshemmede.*

Retten til å bruke den tilrettelagte parkeringsplassen krever godkjenning av styret etter skriftlig søknad og dokumentert behov ved gyldig HC-kort. Retten varer kun så lenge HC-kortet er gyldig.

Bare seksjonseiere som disponerer en ordinær plass som tilleggsareal som kan få tillatelse til å benytte parkeringsplassen for forflytningshemmede.

Seksjonseierens ordinære tilleggsareal kan da disponeres av sameiet ved styret for bruk til felles utstyr og redskaper.

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen

6.8 Husordensreglene endring av tekst i punkt 4

Nåværende tekst:

4. Parkering skal skje på egen eller leid/lånt plass i garasjekjeller. Leiligheter som ikke har egen parkeringsplass kan parkere i Skoleveien. Parkering ellers i Skoleveien er ment som korttidsparkering. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at eget kjøretøy ikke er større enn at det kan plasseres innenfor tildelt felt, uten at det er til hinder for øvrige beboere.

Vi mener denne teksten er slik at den ikke er dekkende nok og foreslår derfor en endring som gjelder bruk av P-plassene. I tillegg har det siden nåværende tekst ble

vedtatt skjedd endringer i de kommunale parkeringsbestemmelsene i Skoleveien.

Forslag til vedtak: *4. Parkering i garasjekjeller skal skje på egen eller leid/lånt plass. Den enkelte er ansvarlig for at kjøretøyet i sin helhet plasseres innenfor oppmerket felt både i bredde og lengde.*

Beboere som ikke har egen plass i garasjen kan benytte sameiets 2 plasser ute ved HC-rampa.

Styrets innstilling: Styret vil beholde punkt 4, sik det står.

6.9 Husordensregler, forslag til endret tekst i ingressen.

Nåværende tekst:

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, samt å unngå at andre tar seg til rette på andres bekostning.

Vi mener denne teksten ikke er formet slik at den godt nok forplikter alle som bor i sameiet og foreslår derfor at teksten endres slik som satt inn i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, samt å unngå at vi tar oss til rette på hverandres bekostning.

Styrets innstilling: Styret vil beholde opprinnelig tekst

7. Valg

Det skal velges følgende: 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år

7.1 Ett styremedlem for 2 år (forutsatt vedtektsendring i nr. 6.1, hvis ikke velges to styremedlemmer)

Lars Thoen velges for 2 år

Forslag til vedtak: Lars Thoen velges for 2 år

7.2 To varamedlemmer for 1 år

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Mats Kretz, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Mats Kretz, velges for 1 år

7.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

10.04.2025

Morten Skjelbred

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Tråkka Torg

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Tråkka Torg ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 914772737. Sameiet består av 36 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, Morten Skjelbred
Styremedlem, Wenche Horn
Styremedlem, Jorge Hernandez Rocamonde
Styremedlem, Ingar Hansen
Varamedlem, Lars Thoen
Varamedlem, Jon Brudheim Karlsen

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 5 styremøter og behandlet og protokollert 17 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Tråkka Torg.

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:

- Utbedring av vannskader i 6 leiligheter. Styret iverksatte våren 2024 omfattende kartlegging av mulige årsaker til vannskader. Det ble avdekket vannskader mellom balkonger og yttervegger i Skoleveien 4. Hovedårsaken var fall mot yttervegger og manglende membran mellom balkonger og yttervegger. Alle balkonger i skoleveien 4 er utbedret med membran. Ansvarlig for arbeidene var Varp Entreprenør as. Det gjenstår maling av utskiftet panel enkelte steder. Ved røyktest ble det også avdekket lekkasjer fra tak. Hull i taktekkingen er utbedret.
- Røyk luker er utbedret og serviceavtale inngått med Everlite as.
- Det er utført service på varmeanlegg etter skifte av servicepartner fra Assemblin as til Veas Rør as. Effekten av varmeanlegget har denne vinteren vært bedre enn tidligere vintre.
- Feil ved varmeanlegget er kartlagt av Veas Rør as. Hovedårsak til manglende effekt i tillegg til dårlig utført service, er underdimensjonert varmtvannstank og underdimensjonerte rør. I teknisk dokumentasjon fra byggeperioden vises avviket fra planlagt løsning til levert løsning. Avviket på varmtvannstank og varmtvannsrør

utbedres i 2025. Kostnaden for utbedring ble høsten 2024 estimert til kr. 250.000.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte av takarmatur i garasje og boder.
- Vask av garasjegulv.
- Vask av vinduer i oppgangene.
- Reparasjoner og bytte av defekte komponenter innenfor belysning og varme i fellesarealer.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Sameiet har et enkelt manuelt HMS-system. Styret vil vurdere overgang til et elektronisk system.

Det har siden forrige årsmøte ikke vært uønskede hendelser eller personskader i forbindelse med drift av sameiet.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86242386. 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. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

Per 31.12.24 var det Ingen juridiske andelseiere i sameiet.

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 2024.

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. 7% økning i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

07.04.2025

Morten Skjelbred

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Resultatregnskap Sameiet Tråkka Torg - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 708 224	1 610 736	1 708 224	1 827 888
Sum inntekter		**1 708 224**	**1 610 736**	**1 708 224**	**1 827 888**
Kostnader					
Personalkostnader	2	102 690	62 755	62 755	125 510
Kommunale avgifter		165 218	145 344	158 760	179 136
Strøm og annen energi	3	357 607	402 272	380 000	380 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 050 594	264 622	508 000	508 000
Løpende driftskostnader	5	237 741	180 491	220 000	255 000
Administrativ konsulentbistand	6	88 956	81 160	85 054	89 359
Digitale tjenester		178 378	172 368	172 368	176 688
Forsikringer		105 359	88 401	97 241	134 860
Andre driftskostnader	7	16 612	7 872	20 000	20 000
Sum driftskostnader		**2 303 155**	**1 405 286**	**1 704 178**	**1 868 553**
Driftsresultat		**-594 931**	**205 450**	**4 046**	**-40 665**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		45 670	2 082	0	40 500
Andre finansinntekter		9 370	7 878	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**55 040**	**9 960**	**0**	**40 500**
Årets resultat		**-539 891**	**215 410**	**4 046**	**-165**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-539 891	215 410	0	0
Sum disponeringer		**-539 891**	**215 410**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Tråkka Torg - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 972	0
Erstatningsmessige skader		117 650	0
Andre fordringer		128 439	105 359
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	901 319	1 577 798
Innestående på særvilkår - skattetrekk		3 300	0
Sum omløpsmidler		**1 156 680**	**1 683 157**
SUM EIENDELER		**1 156 680**	**1 683 157**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		862 851	1 402 742
Sum egenkapital	**9**	**862 851**	**1 402 742**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 085	0
Gjeld til forretningsfører		100	100
Leverandørgjeld		222 330	193 221
Skyldig off. myndigheter		4 710	0
Annen kortsiktig gjeld		52 605	87 094
Sum gjeld		**293 829**	**280 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 156 680**	**1 683 157**

Sted:_____, dato:_____

Morten Skjelbred
Styreleder

Ingar Hansen
Styremedlem

Jorge Hernandez Rocamonde
Styremedlem

Wenche Horn
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 351 392	1 262 976
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	158 976	149 904
3630 Internett / Bredbånd	172 368	172 368
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	25 488	25 488
Sum	**1 708 224**	**1 610 736**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	90 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	7 755
Sum	**102 690**	**62 755**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	357 607	402 272
Sum	**357 607**	**402 272**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 542	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	168 151	206 396
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	10 230	57 679
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 700	547
6640 Periodisk vedlikehold	844 971	0
Sum	**1 050 594**	**264 622**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	53 750	19 314
6360 Renhold	150 062	138 345
6395 Sommer og vintervedlikehold	400	17 466
6730 Honorar for teknisk rådgivning	33 528	5 366
Sum	**237 741**	**180 491**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	80 856	76 710
6725 Honorar for juridisk bistand	4 500	0
Sum	**88 956**	**81 160**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	80	0
6550 Driftsmateriale	3 933	1 426
6553 Lisenskostnader	0	123
6790 Annen fremmed tjeneste	5 688	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	300	300
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	412	0
7420 Gave og tilskudd	350	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 450	2 484
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7781 Sosiale tiltak	0	1 139
Sum	**16 612**	**7 872**

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	254 479	675 807
1933 Plasseringskonto 31+	646 840	0
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	0	901 991
Sum	**901 319**	**1 577 798**

En plasseringskonto med 31 dagers binding er opprettet. Den spesifiserte endringen av kontotype skyldes at forretningsfører har standardisert kontobruken. Endringen av kontotype fra 2023 er derfor ikke reell.

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	862 851	1 402 742
SUM EGENKAPITAL	**862 851**	**1 402 742**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tråkka Torg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tråkka Torg

Styreleder	Morten Skjelbred (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Ingar Hansen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Wenche Horn (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Jorge Hernandez Rocamonde (sign.)	11.04.2025

Til årsmøte i
Sameiet Tråkka Torg

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tråkka Torg's årsregnskap som viser et underskudd på kr 539 891. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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, 14.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skoleveien 4, 3055 KROKSTADELVA								

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 2024	Demontert
14700015	298	27.02.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33	27.02.2025
06596417	4	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33	-
76391613	652	27.02.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85	27.02.2025
08022500	13	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85	-

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.

Utskriftsdato: 23.06.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skoleveien 4, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 447,60 kr
Vann	4 570,75 kr
Sum	**12 018,35 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse: Skoleveien 4				
Referanse: 83251007				
Avtalenummer: 1196626				
Dato: 26.06.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 177480				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.26.06.2025. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	237	58	0	18

Adresse:	Skoleveien 4, 3055 Krokstadelva

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 23.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**237**	**58**	**0**	**18**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.12.2014	Nei	Nei			116/2712	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			237/58/0/15	0
					237/58/0/16	0
					237/58/0/17	0
					237/58/0/18	0
					237/58/0/11	0
					237/58/0/12	0
					237/58/0/13	0
					237/58/0/14	0
					237/58/0/23	0
					237/58/0/24	0
					237/58/0/25	0
					237/58/0/26	0
					237/58/0/19	0
					237/58/0/20	0
					237/58/0/21	0
					237/58/0/22	0
					237/58/0/31	0
					237/58/0/32	0
					237/58/0/33	0

			237/58/0/34	0
			237/58/0/27	0
			237/58/0/28	0
			237/58/0/29	0
			237/58/0/30	0
			237/58/0/35	0
			237/58/0/36	0
			237/58	0
			237/58/0/1	0
			237/58/0/2	0
			237/58/0/7	0
			237/58/0/8	0
			237/58/0/9	0
			237/58/0/10	0
			237/58/0/3	0
			237/58/0/4	0
			237/58/0/5	0
			237/58/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	237/58/0/19	0
			237/58/0/27	0
			237/58/0/2	0
			237/58/0/11	0
			237/58/0/28	0
			237/58/0/4	0
			237/58/0/21	0
			237/58/0/6	0
			237/58/0/14	0
			237/58/0/30	0
			237/58/0/8	0
			237/58	0
			237/58/0/12	0
			237/58/0/13	0

				237/58/0/35	0
				237/58/0/5	0
				237/58/0/17	0
				237/58/0/33	0
				237/58/0/32	0
				237/58/0/9	0
				237/58/0/7	0
				237/58/0/20	0
				237/58/0/23	0
				237/58/0/18	0
				237/58/0/10	0
				237/58/0/15	0
				237/58/0/22	0
				237/58/0/26	0
				237/58/0/36	0
				237/58/0/3	0
				237/58/0/34	0
				237/58/0/16	0
				237/58/0/24	0
				237/58/0/29	0
				237/58/0/25	0
				237/58/0/31	0
				237/58/0/1	0
Seksjonering	18.11.2014	18.11.2014	2014/4862	237/58/0/31	0
				237/58/0/6	0
				237/58/0/26	0
				237/58/0/2	0
				237/58/0/7	0
				237/58/0/1	0
				237/58/0/22	0
				237/58/0/18	0
				237/58/0/5	0

	237/58/0/24	0
	237/58/0/10	0
	237/58/0/33	0
	237/58/0/21	0
	237/58/0/17	0
	237/58/0/29	0
	237/58/0/13	0
	237/58/0/3	0
	237/58/0/12	0
	237/58/0/25	0
	237/58	0
	237/58/0/36	0
	237/58/0/11	0
	237/58/0/14	0
	237/58/0/4	0
	237/58/0/9	0
	237/58/0/23	0
	237/58/0/28	0
	237/58/0/20	0
	237/58/0/32	0
	237/58/0/34	0
	237/58/0/30	0
	237/58/0/27	0
	237/58/0/35	0
	237/58/0/15	0
	237/58/0/19	0
	237/58/0/16	0
	237/58/0/8	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300367298	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2368	0	2368

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skoleveien	4			Nord: 6625029.3 Øst: 556119.5 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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	**237**	**58**	**0**	**0**	Grunneiendom	FUGLELI	Ja	1540,5	726,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.10.1905	Nei	Nei	Ja	36		Nord: 6625040,71585034 Øst: 556123,935913059 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			237/58/0/15	0

237/58/0/16	0
237/58/0/17	0
237/58/0/18	0
237/58/0/11	0
237/58/0/12	0
237/58/0/13	0
237/58/0/14	0
237/58/0/23	0
237/58/0/24	0
237/58/0/25	0
237/58/0/26	0
237/58/0/19	0
237/58/0/20	0
237/58/0/21	0
237/58/0/22	0
237/58/0/31	0
237/58/0/32	0
237/58/0/33	0
237/58/0/34	0
237/58/0/27	0
237/58/0/28	0
237/58/0/29	0
237/58/0/30	0
237/58/0/35	0
237/58/0/36	0
237/58	0
237/58/0/1	0
237/58/0/2	0
237/58/0/7	0
237/58/0/8	0
237/58/0/9	0
237/58/0/10	0

			237/58/0/3	0
			237/58/0/4	0
			237/58/0/5	0
			237/58/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	237/58/0/19	0
			237/58/0/27	0
			237/58/0/2	0
			237/58/0/11	0
			237/58/0/28	0
			237/58/0/4	0
			237/58/0/21	0
			237/58/0/6	0
			237/58/0/14	0
			237/58/0/30	0
			237/58/0/8	0
			237/58	0
			237/58/0/12	0
			237/58/0/13	0
			237/58/0/35	0
			237/58/0/5	0
			237/58/0/17	0
			237/58/0/33	0
			237/58/0/32	0
			237/58/0/9	0
			237/58/0/7	0
			237/58/0/20	0
			237/58/0/23	0
			237/58/0/18	0
			237/58/0/10	0
			237/58/0/15	0
			237/58/0/22	0
			237/58/0/26	0

					237/58/0/36	0
					237/58/0/3	0
					237/58/0/34	0
					237/58/0/16	0
					237/58/0/24	0
					237/58/0/29	0
					237/58/0/25	0
					237/58/0/31	0
					237/58/0/1	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	20.09.2018	20.09.2018	2018/3314	Avgiver	237/3	-39,5
				Mottaker	237/58	39,5
Oppmålingsforretning	20.09.2018	20.09.2018	2018/3314		237/3	0
					237/58	0
Reseksjonering	27.04.2015	27.04.2015	2015/1318		237/58	0
					237/58/0/15	0
Seksjonering	18.11.2014	18.11.2014	2014/4862		237/58/0/31	0
					237/58/0/6	0
					237/58/0/26	0
					237/58/0/2	0
					237/58/0/7	0
					237/58/0/1	0
					237/58/0/22	0
					237/58/0/18	0
					237/58/0/5	0
					237/58/0/24	0
					237/58/0/10	0
					237/58/0/33	0
					237/58/0/21	0
					237/58/0/17	0
					237/58/0/29	0
					237/58/0/13	0
					237/58/0/3	0

					237/58/0/12	0
					237/58/0/25	0
					237/58	0
					237/58/0/36	0
					237/58/0/11	0
					237/58/0/14	0
					237/58/0/4	0
					237/58/0/9	0
					237/58/0/23	0
					237/58/0/28	0
					237/58/0/20	0
					237/58/0/32	0
					237/58/0/34	0
					237/58/0/30	0
					237/58/0/27	0
					237/58/0/35	0
					237/58/0/15	0
					237/58/0/19	0
					237/58/0/16	0
					237/58/0/8	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	07.01.2014	29.01.2014	2012/5370	Mottaker	237/58	177,7
					238/258	0
				Avgiver	237/133	-177,7
Oppmålingsforretning/arealoverføring	07.01.2014	29.01.2014	2012/5370	Avgiver	237/58	-287
				Mottaker	237/3	287
					238/2	0
Sammenslåing	28.01.2013	24.01.2013	2013/2711	Avgiver	37/61	-774,3
				Mottaker	237/58	980,1
				Avgiver	37/82	-205,8
Oppmålingsforretning/grensejustering	01.11.2012	02.11.2012	2012/5370	Mottaker	237/3	5,9

				Avgiver	238/258	-21,1
				Avgiver	37/61	-72,9
				Avgiver	37/82	-78,1
				Avgiver	237/58	-81,8
				Mottaker	238/2	233,5
				Mottaker	237/133	14,4
Annen forretningstype	31.05.2012	31.05.2012	2012/2526	Mottaker	238/258	40561,6
					239/48	0
					236/63	0
					237/134	0
					237/42	0
					237/117	0
					238/96	0
					236/162	0
					236/51	0
					238/37	0
					237/283	0
					237/576	0
					237/114	0
					237/109	0
					237/65	0
					237/231	0
					237/165	0
					236/60	0
					237/311	0
					237/133	0
					252/1	0
					236/91	0
					237/337	0
					236/44	0
					238/156	0
					239/62	0

236/59	0
237/244	0
238/100	0
237/9	0
236/134	0
237/669	0
237/247	0
237/115	0
238/32	0
237/258	0
237/310	0
238/26	0
237/296	0
237/266	0
238/88	0
235/3	0
237/98	0
238/127	0
236/24	0
237/556	0
237/77	0
239/50	0
238/62	0
237/97	0
237/78	0
236/90	0
239/113	0
237/324	0
236/37	0
237/111	0
240/141	0
237/277	0

237/268	0
237/91	0
237/154	0
37/375	0
238/39	0
238/185	0
237/215	0
237/378	0
236/73	0
237/349	0
237/93	0
237/139	0
237/33	0
237/356	0
237/260	0
237/112	0
237/16	0
237/552	0
236/76	0
239/17	0
237/542	0
238/63	0
237/164	0
237/36	0
237/89	0
237/250	0
237/172	0
36/68	0
237/330	0
237/273	0
238/33	0
237/361	0

236/1	0
237/128	0
238/248	0
237/118	0
236/78	0
237/565	0
37/610	0
237/568	0
239/56	0
237/38	0
237/240	0
237/135	0
236/53	0
237/116	0
237/301	0
36/46	0
236/40	0
238/43	0
237/354	0
237/62	0
237/68	0
237/137	0
237/138	0
237/298	0
237/7	0
237/69	0
237/125	0
237/220	0
237/54	0
238/36	0
237/303	0
237/302	0

	0/0	0
	237/557	0
	237/219	0
	237/346	0
	237/239	0
	238/250	0
	237/318	0
	236/72	0
	239/74	0
	237/243	0
	237/204	0
	237/103	0
	237/295	0
	237/531	0
	237/169	0
	238/97	0
	237/176	0
	240/395	0
	37/608	0
	237/282	0
	236/23	0
	236/178	0
	237/333	0
	239/16	0
	237/67	0
	37/612	0
	237/105	0
	237/142	0
	238/161	0
	237/31	0
	234/13	0
	236/71	0

37/82	0
237/275	0
239/65	0
237/259	0
238/76	0
237/160	0
237/261	0
236/55	0
237/221	0
238/23	0
236/49	0
239/20	0
237/267	0
237/59	0
37/615	0
238/48	0
236/48	0
37/609	0
237/104	0
237/119	0
237/222	0
237/253	0
235/2	0
237/350	0
237/11	0
237/189	0
237/10	0
236/110	0
237/279	0
237/626	0
237/564	0
238/165	0

237/76	0
237/335	0
236/137	0
236/109	0
237/29	0
237/94	0
237/192	0
237/314	0
238/25	0
236/12	0
237/294	0
237/570	0
239/29	0
237/141	0
238/247	0
237/263	0
237/323	0
237/357	0
237/106	0
237/355	0
237/304	0
237/482	0
237/85	0
236/66	0
236/99	0
237/50	0
237/257	0
237/248	0
237/55	0
37/611	0
238/34	0
237/178	0

238/2	0
237/75	0
237/287	0
237/207	0
37/616	0
37/613	0
238/27	0
237/146	0
238/218	0
236/182	0
239/28	0
237/262	0
238/256	0
236/179	0
238/45	0
237/64	0
239/49	0
237/534	0
237/334	0
237/124	0
237/18	0
235/7	0
237/541	0
237/132	0
237/347	0
237/274	0
237/66	0
238/187	0
237/270	0
237/617	0
237/193	0
237/58	0

236/94	0
237/278	0
237/212	0
236/95	0
238/152	0
238/35	0
237/209	0
237/201	0
237/205	0
37/614	0
37/496	0
237/290	0
238/61	0
237/101	0
237/545	0
235/4	0
239/33	0
236/19	0
237/83	0
237/3	0
237/87	0
235/1	0
236/43	0
237/53	0
236/169	0
237/20	0
237/670	0
236/183	0
237/187	0
237/554	0
237/99	0
236/54	0

				237/190	0
				236/188	0
				236/32	0
				237/506	0
				236/146	0
				237/126	0
				236/31	0
				237/546	0
				237/136	0
				238/101	0
				237/180	0
				237/140	0
				236/111	0
				238/55	0
				36/45	0
				239/27	0
				237/331	0
Grensejustering	13.11.2007	1197/56	Mottaker	37/61	22,9
			Avgiver	237/58	-22,9
Grensejustering	13.11.2007	1197/56	Mottaker	237/58	22,5
			Avgiver	37/61	-22,5
Skylddeling	17.10.1905		Avgiver	37/2	-727
			Mottaker	237/58	727

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300367298	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2368	0	2368

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skoleveien	4			Nord: 6625029,3 Øst: 556119,5 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1102-Krokstadjordet-Løkka Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 527/51 J-Journalnummer: 34539423	

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
1540,5	Nord: 6625040,71596357 Øst: 556123,93590999 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	**237**	**58**	**0**	**18**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300367298	0	Ferdigattest	Bolig	2368	360	0	2368

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625026.2 Øst: 556120.1 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	11.04.2013	26.04.2013	
IG-Igangsettingstillatelse	14.06.2014	06.01.2015	
MB-Midlertidig brukstillatelse	25.11.2014	06.01.2015	
FA-Ferdigattest	15.02.2016	09.09.2016	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	116.2	3	Kjøkken	1	1	Skoleveien 4	237	58	0	18

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	5	432	0	432
2	Hovedetasje	0	0	5	432	0	432
3	Hovedetasje	0	0	4	432	0	432

4	Hovedetasje	0	0	4	432	0	432
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	640	0	640

Referanse

J-Journalnummer: 20094899

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:

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Frode Brokhaug
Direkte tlf.: 32 23 26 21
Dato: 15.02.2016

L.nr. 4137/2016 Arkiv: 2009/4899 - 37/58/L42

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126

0277 OSLO

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10

Saksnr.: ***54/16***

Byggested:	Skoleveien 2-4, 3055 KROKSTADELVA	Gnr/Bnr:	37/58
Tiltakshaver:	Bjørn Myhre Sport AS	Adresse:	A. J. Horgensvei 2/ Tråkka 4, 3055 KROKSTADELVA
Ansvarlig søker:	Arkitektene Fosse og Aasen A/S	Adresse:	Drammensveien 126, 0277 OSLO
Tiltakets art:	Leilighetsbygg	Bruksareal:	4185m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 08.03.2010 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 22.01.2016.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr: Ferdigattest kr. 2555/-
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Med hilsen

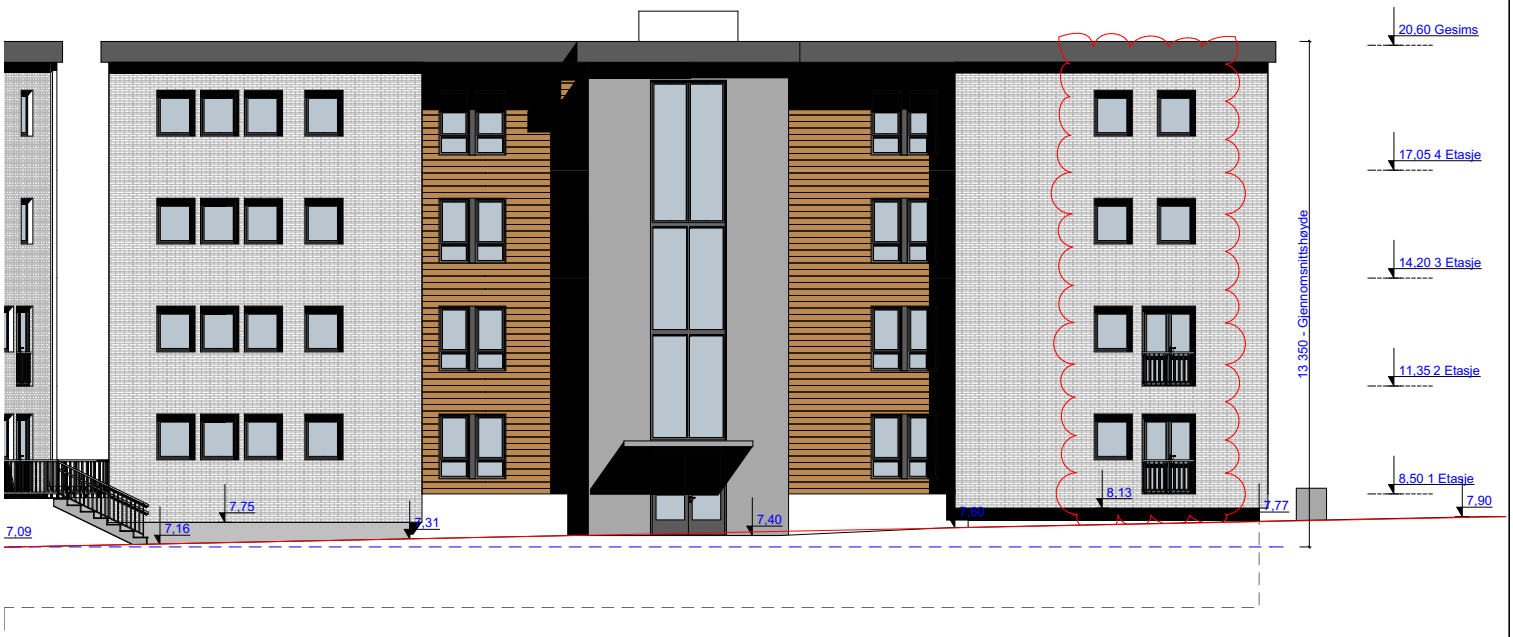
Thor Inge Bakke
Fung. Fagansvarlig byggesak

Frode Brokhaug
Arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

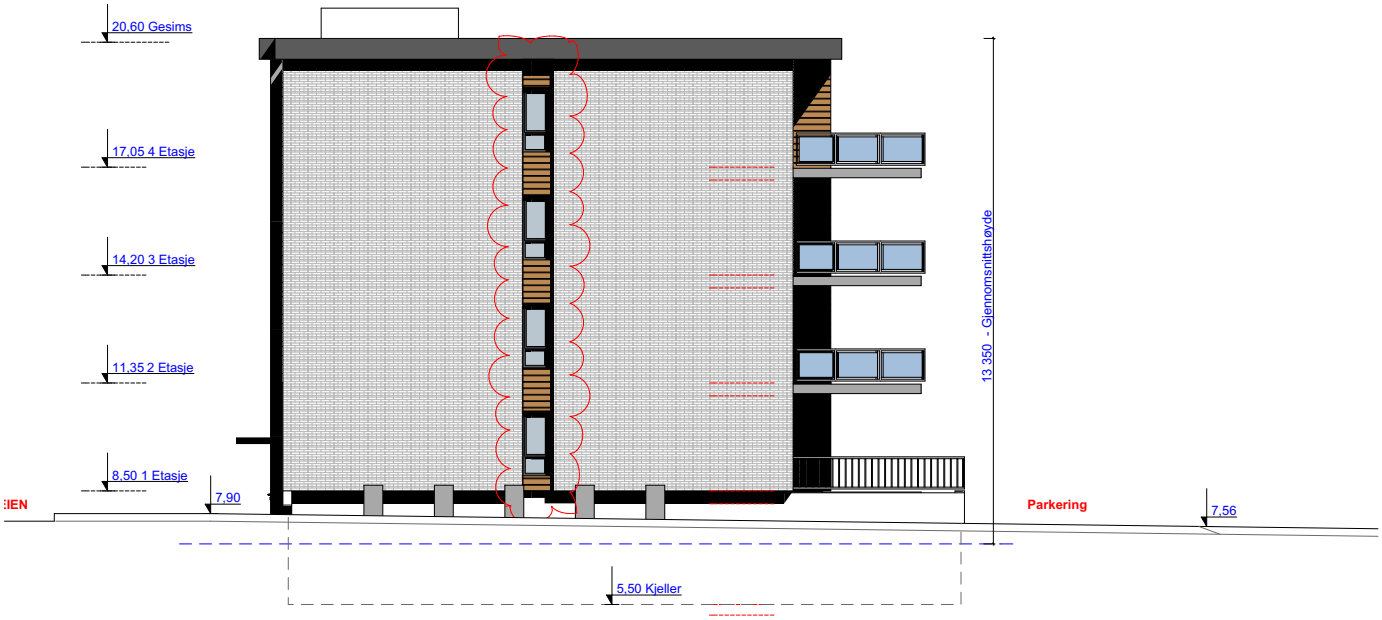
Kopi til:
Bjørn Myhre Sport AS A. J. Horgensvei 2/ Tråkka 4 3055 KROKSTADELVA

E-15



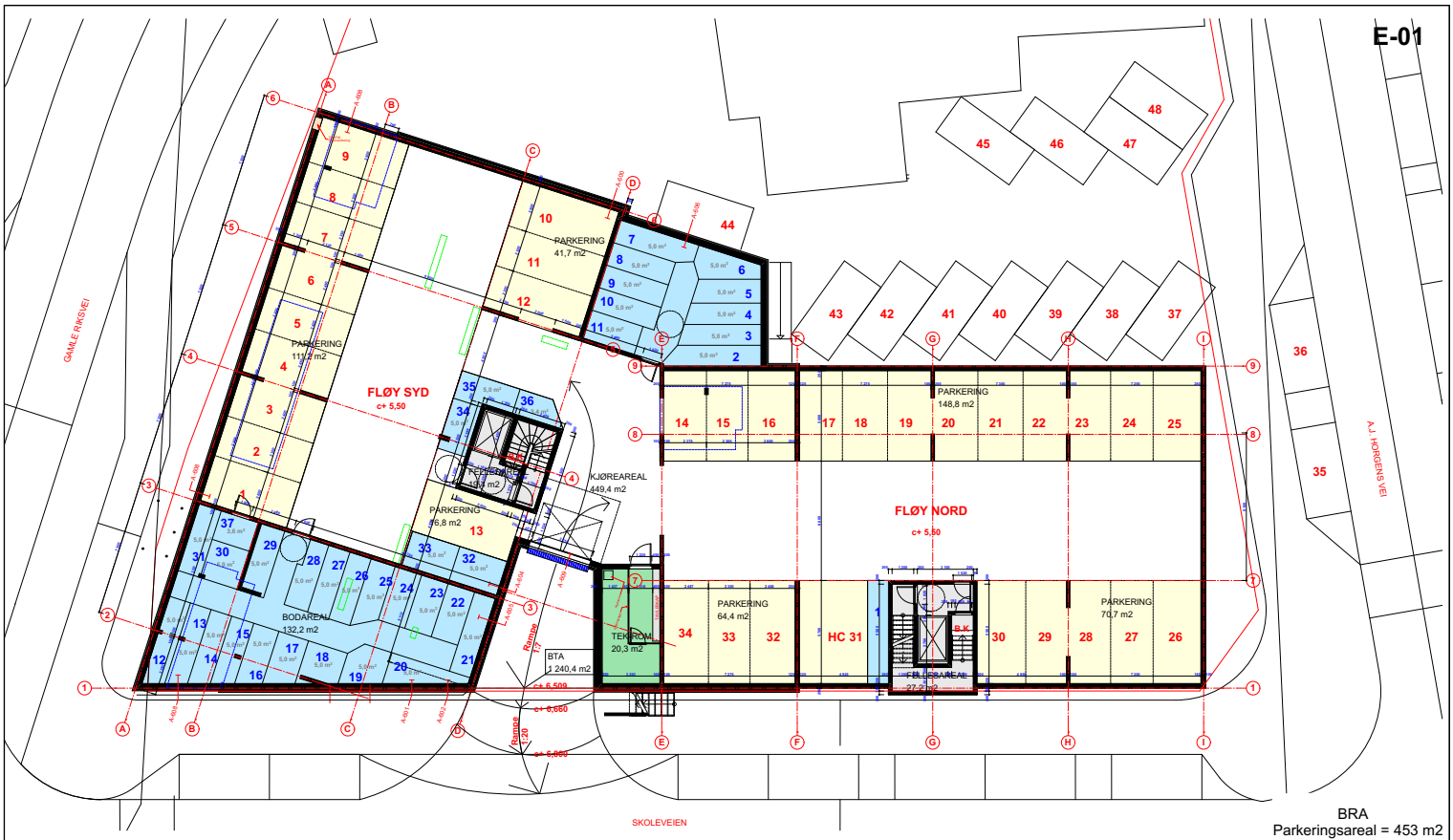
Prosjekt: TRÅKKA TORG **Tiltakshaver:** Bjørn Myhre Sport As A.J.Horgensvei 2 , 3055 Krokstadelva Tlf: 32876844/ 90755564 E-post: post@bmyhre.no	*© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke* **Prosjekterende:** Arkitektene Fosse og Aasen AS Drammensveien 126 , 0277 Oslo Tlf: 22474240 E-post: post@fosseaasen.no	**Tegningstittel:** FLØY NORD - FASADE ØST	**Prosjekt nr.:** 1301 **Målestokk:** 1:100 **Tegningsnr.:** A-406 N	**Tegn:** IN **Kontroll:** BG **Dato:** 2013.02.06	**Rev:** A	A	14.09.08	Vinduer endret - nye leilh. 1 og 2 Et	IN	BG
						Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-09



Prosjekt: TRÅKKA TORG **Tiltakshaver:** Bjørn Myhre Sport As A.J.Horgensvei 2 , 3055 Krokstadelva Tlf: 32876844/ 90755564 E-post: post@bmyhre.no	*© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke* **Prosjekterende:** Arkitektene Fosse og Aasen AS Drammensveien 126 , 0277 Oslo Tlf: 22474240 E-post: post@fosseaasen.no	**Tegningstittel:** FLØY NORD - FASADE NORD	**Prosjekt nr.:** 1301 **Målestokk:** 1:100 **Tegningsnr.:** A-400 N	**Tegn:** IN **Kontroll:** BG **Dato:** 2013.02.06	**Rev:** A	A	14.09.08	Vinduer endret - nye leilh. 1 og 2 Et	IN	BG
						Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-01



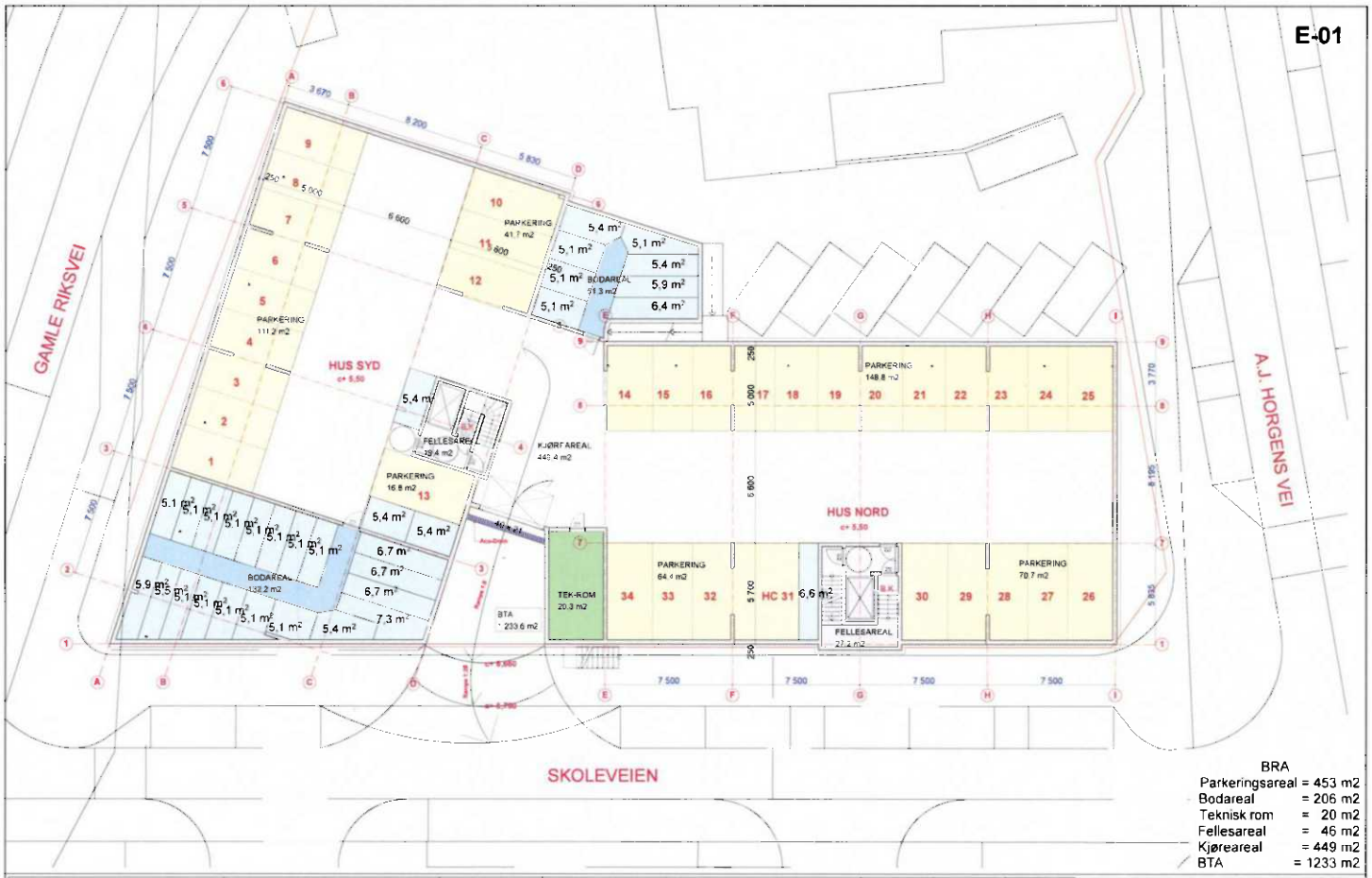
PARKERING: 34 P-plasser i kjeller + 14 p-plasser på terreng. Til sammen 48 Pakeringsplasser til 36 boliger.

BODER: **35 boder a ca 5 m2 + 2 boder a ca 3,5 m2 (36-37) som innehavere av p-plass 1 får.**

BRA	
Parkeringsareal	= 453 m2
Bodareal	= 206 m2
Teknisk rom	= 20 m2
Fellesareal	= 46 m2
Kjøreareal	= 449 m2
BTA	= 1233 m2

Prosjekt: TRÅKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Tegningstittel:** PLAN KJELLER FLØY SYD & NORD	**Prosjekt nr.:** 1301	**Tegn:** IN	**Rev:**				
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As A.J.Horgensvei 2 , 3055 Krokstadelva Tlf: 32876844/ 90755564 E-post: post@bmyhre.no	**Prosjekterende:** Arkitektene Fosse og Aasen AS Drammensveien 126 , 0277 Oslo Tlf: 22474240 E-post: post@fosseaasen.no		**Målestokk:** 1:200	**Kontroll:** BG					
			Tegningsnr.: A-100 SN	**Dato:** 2013.02.06		**Index**	**Dato**	**Beskrivelse**	**Sign**	**Kontr.**

E-01



BRA

Parkeringsareal	= 453 m2
Bodareal	= 206 m2
Teknisk rom	= 20 m2
Fellesareal	= 46 m2
Kjøreareal	= 449 m2
BTA	= 1233 m2

Prosjekt: TRAKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører tegneren. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke.	Tegningstittel: PLAN KJELLER FLØY SYD & NORD	Prosjekt nr.: 1301 / Tegn.: JN / Målestokk: 1:200 / Kontroll: BG / Tegningsnr.: A-100 AB / Dato: 2013 02 06 / Rev.
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As, A.J Borgenvei 3, 3055 Krokstadelva, Tlf: 32875844/ 90755564, E-post: post@bmsport.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126 , 0277 Oslo, Tlf: 22474240, E-post: post@fosseaasen.no		Index Dato: Beskrivelse: Sign: Kontr.

E-02



BRA - FLØY SYD
Leiligheter = 341 m2
Balkonger = 57 m2
Fellesareal = 34 m2
BRAS = 34* m2
BTA = 422 m2

BRA - FLØY NORD
Leiligheter = 345 m2
Balkonger = 53 m2
Fellesareal = 35 m2
BRAS = 345 m2
BTA = 425 m2

Prosjekt: TRAKKA TORG		Tegningsbilde: PLAN 1 ETASJE FLØY SYD & NORD	Prosjekt nr.: 1301
Tiltakshaver: Fjord Mjøs Spor As, A.J Horgens vei 2, 2055 Kråkstadelva, Tlf: 32676444/ 99755564, E-post: post@fjordmjos.no	Prosjektansvarlig: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 176, 0277 Oslo, Tlf: 22147430, E-post: post@fossaasen.no		Tegn: IN; Rev.:
			Målestokk: 1:200; Kontrollt: BG
			Tegningsnr.: A-101; Dato: 2013.02.06

Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

E-03



BRA - FLØY SYD
Leiligheter = 341 m2
Balkonger = 57 m2
Fellesareal = 34 m2
BRAS = 341 m2
BTA = 422 m2

BRA - FLØY NORD
Leiligheter = 345 m2
Balkonger = 53 m2
Fellesareal = 35 m2
BRAS = 345 m2
BTA = 425 m2

Prosjekt: TRÅKKA TORG		Tegningstittel: PLAN 2 ETASJE FLØY SYD & NORD	Prosjekt nr.: 1301	Tegn: TN	Rev:
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As, A.J Hengensvei 2, 3155 Krokskogen, Tlf: 32876044/90755564, E-post: post@bmy.no	Prosjektkreverd: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammens vei 126, 0277 Oslo, Tlf: 22474240, E-post: post@fosseaasen.no		Målestokk: 1:200	Kontrollt: BG	
			Tegningsnr.: A-102 AB	Dato: 2013.02.06	Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

E-04



BRA - FLØY SYD
Leiligheter = 341 m2
Balkonger = 57 m2
Fellesareal = 34 m2
BRAS = 341 m2
BTA = 422 m2

BRA - FLØY NORD
Leiligheter = 345 m2
Balkonger = 53 m2
Fellesareal = 35 m2
BRAS = 345 m2
BTA = 425 m2

Prosjekt: TRÅKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører vår/våre rådgivere. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Tegningstittel: PLAN 3 ETASJE FLØY SYD & NORD	Prosjekt nr.: 1301	Tegn.: IN	Rev.:
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As, A. J Bergesens gt 2 , 1055 Kirkenaadalva, Tlf: 32676644/90755564, Epost: post@bjornmyhre.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126 , 0277 Oslo, Tlf: 22172420, E-post: post@fosseaasen.no		Målestokk: 1:200	Kontroll: BG	
			Tegningsnr.: A-103 AH	Dato: 2017.02.06	Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

E-05



BRA - FLØY SYD
Leiligheter = 341 m2
Balkonger = 57 m2
Fellesareal = 34 m2
BRAS = 341 m2
BTA = 422 m2

BRA - FLØY NORD
Leiligheter = 345 m2
Balkonger = 53 m2
Fellesareal = 35 m2
BRAS = 345 m2
BTA = 425 m2

Prosjekt:
TRÆKKA TORG

Tiltakshaver:
Bjørn Mylne Sport AS
A.J.Bjørgensvei 2, 3159 Krokstadelva
Tlf: 32876888/ 90755564 E-post: post@bmsport.no

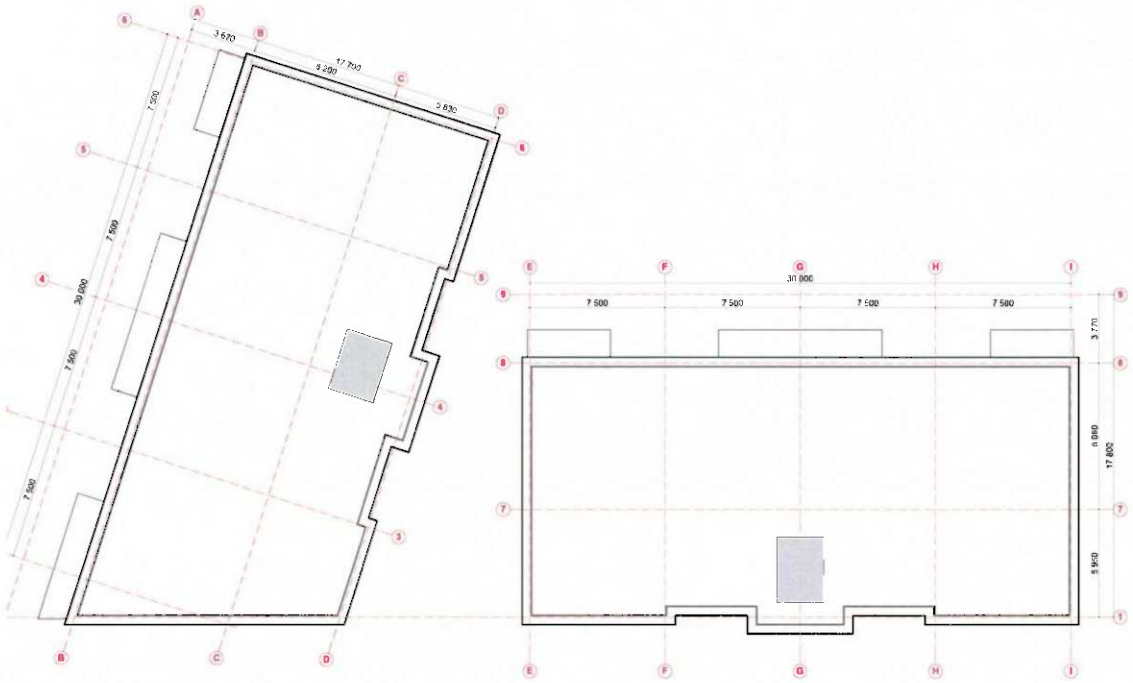
Prosjektleder:
Arkitektene Fossum og Aasen AS
Drammensveien 126, 0277 Oslo
Tlf: 22124240 E-post: post@fossumaasen.no

Tegning-navn:
PLAN 4 ETASJE FLØY SYD & NORD

Prosjekt nr.: 1301	Tegn: JN	Rev:	
Målestokk: 1:200	Kontroll: BG		
Tegningsnr.: A-104 AB	Dato: 2013.02.06		

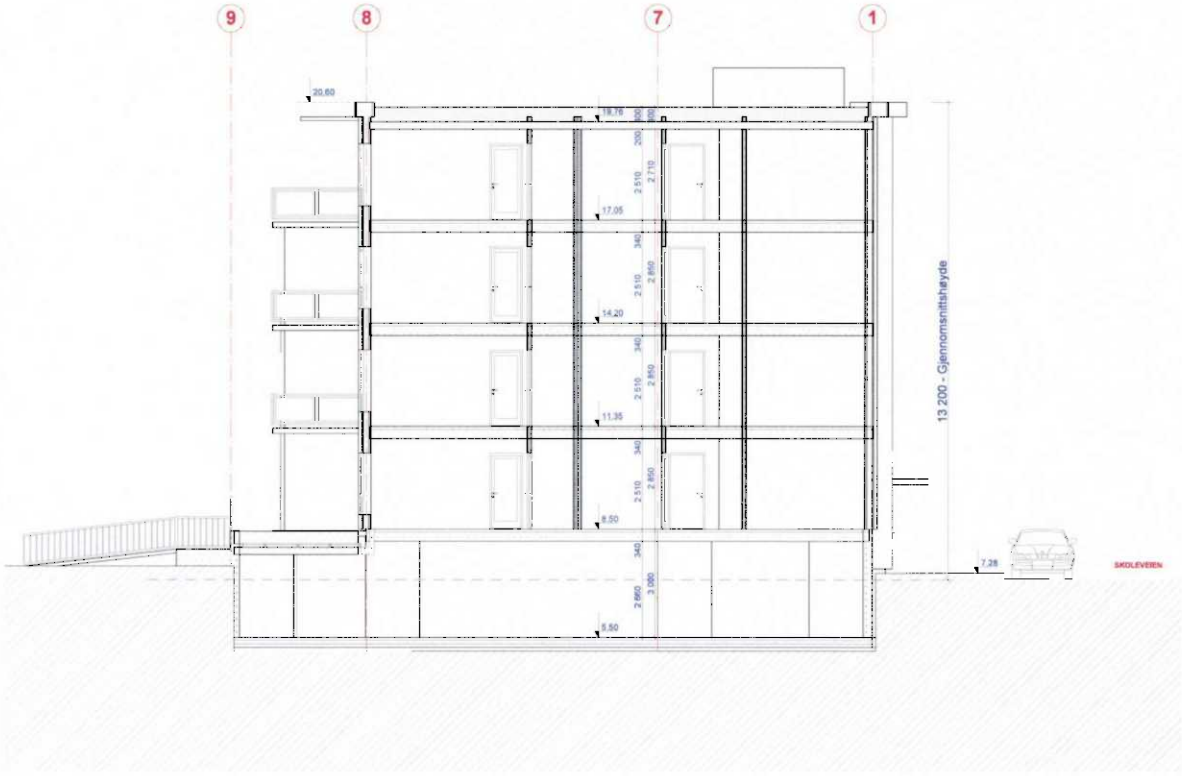
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-06



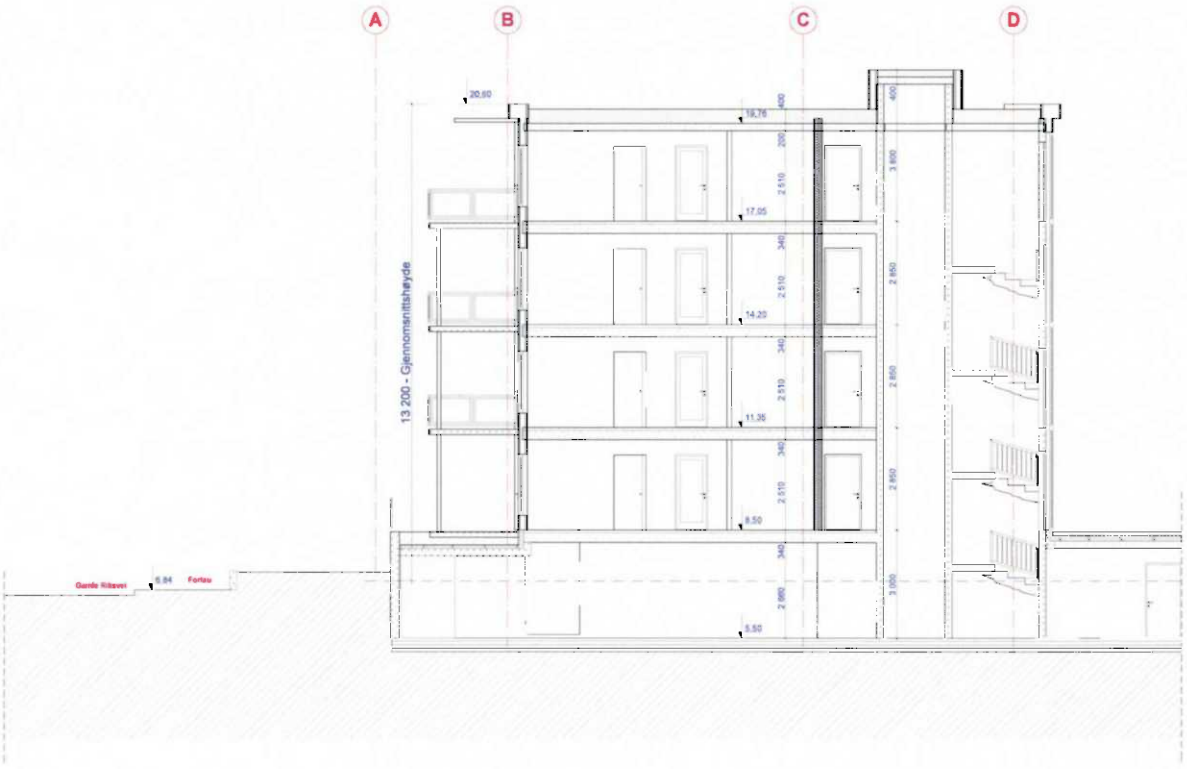
Prosjekt: TRAKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører tiltakshaver for prosjekteringen. Ingen deler eller hele utviklinger av prosjektet er lovlig uten skriftlig samtykke	Tegningstittel: TAKPLAN FLØY SYD & NORD	Prosjekt nr.: 1301	Trgn: IN	Rev:	
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As, A.J Hegrenæsvei 2, 3055 Krokstadelva, Tlf: 32076000/90755561, E-post: post@bmyhre.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126, 0277 Oslo, Tlf: 22474240, E-post: post@fossearsen.no		Målestokk: 1:200	Kontroll: BG		
			Tegningsnr.: A-105 AB	Dato: 2015.02.06	Index Dato Beskrivelse	Sign Kontr.

E-07



Prosjekt: TRAKKA TORG Initiativtaker: Bjørn Myhre Sport As A. Haugenvei 2 , 3055 Krokstadelva TIF 12676442 / 96755564 E-post: post@bmhr.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS Drammensveien 126 , 0277 Oslo Tlf: 22471240 E-post: post@fossaasen.no	Tegningstittel: SNITT A-A , FLØY NORD	Prosjekt nr.: 1301 Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A-360 B	Tegn: JN Kontroll: BG Dato: 2013_10_06	Rev: Index Date Beskrivelse Sign Kontr.

E-08



Prosjekt: TRÅKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke.	Tegningstittel: SNITT B-B, FLØY SYD	Prosjekt nr.: 1301	Tegn: IN	Rev:
Tiltakshaver: Bjørn Mohre Sport As, A.J Bergesvei 2 - 1644 Kråkstadelva, Tlf: 92870844/ 90755564, E-post: post@bmsport.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126 - 0277 Oslo, Tlf: 22474240, E-post: post@fosseaasen.no		Målestokk: 1:100	Kontroll: BG	
			Tegningsnr.: A-302 A	Dato: 2013.02.06	Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

E-09



Prosjekt:
TRAKKA TORG

Tiltakshaver:
Brødr Myhre Sport As
A. J. Hjorgensvei 2 - 0955 Kirkenes
Tlf: 32870444/ 90755564 E-post: post@brmyhre.no

Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Ingjengelig eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Arkitektene Fossum og Aasen AS
Drammensveien 126 , 0277 Oslo
Tlf: 22474240 E-post: post@fossumaasen.no

Tegningstittel:
FLØY NORD - FASADE NORD

Prosjekt nr.:	1301
Målestokk:	1:100
Tegningsnr.:	A-400 B
Tegn:	IN
Kontrollt:	BG
Dato:	2013 02 06
Rev:	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-10



Prosjekt:
TRAKKA TORG

Tiltakshaver:
Bjørn Mybre Sport As
A J Hengsvei 3 - 0153 Kolbotn
Tlf: 32870844/ 90755944 E-post: post@sanfre.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterings- tegning eller trykt av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjektkvarde:
Arkitektene Fæste og Aasen AS
Drammensveien 126 - 0277 Oslo
Tlf: 22474240 E-post: post@fasse.no

Tegningstittel:
FLØY NORD - FASADE SYD

Prosjekt nr.: 301	Tegn: IN	Rev:	
Målestokk: 1:100	Kontroll: BG		
Tegningsnr.: A-401 B	Dato: 2013.02.06		

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-11



Prosjekt: TRAKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterings-, kopierings eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Tegningstittel: FLØY SYD/ NORD - FASADE ØST	Prosjekt nr.: 130	Tegn: IN	Rev:	
Tiltakshaver: Bjørn Mylne Sport As, A.J.Hurgensvei 2, 3155 Krokstadelva, Tlf: 32076844/ 90755564 E-post: post@bmsport.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126, 0277 Oslo, Tlf: 22473240 E-post: post@fossaasen.no		Målestokk: 1:200	Kontroll: BG		
			Tegningsnr.: A-402 AB	Dato: 2013.02.06	Index Dato	Beskrivelse Sign Kontr.

E-12



Prosjekt: TRAKKA TORG	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterings-, fotografi- og opphavsrettslig materiale. Ingen del av disse tegningene må kopieres eller brukes uten skriftlig samtykke.	Tegningstittel: FLØY SYD/ NORD - FASADE VEST	Prosjekt nr.: 1303	Tegn: JN	Rev:	
Tiltakshaver: Bjørn Myhre Sport As, A.J. Hagensvei 2, 3153 Krokstadelva, Tlf: 32870444/90755564, E-post: post@bjornmyhre.no	Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 120, 0271 Oslo, Tlf: 22478240, E-post: post@fosseaasen.no		Målestokk: 1:200	Kontroll: BG		
			Tegningsnr.: A-403 AB	Dato: 2013 02 05		

Index	Dato:	Beskrivelse	Sign	Kontr.

E-13



Prosjekt:
TRAKKA TORG

Tittel:
FLØY SYD - FASADE NORD

Prosjektnr: 1301
Tegn: JN
Målestokk: 1:100
Kontroll: BG
Tegningsnr.: A-404 A
Dato: 2013.02.06

Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

E-14



Prosjekt:
TRAKKA TORG

Tiltakshaver:
Bjørn Myhre Sport As
A.J.Hoggsmyr 2 - 0155 Krokstadelva
Tlf: 32870842/ 90745564 E-post: post@bmsport.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, layout og eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
Arkitektene Fosse og Aasen AS
Drammensveien 12a - 0277 Oslo
Tlf: 22473940 E-post: post@fosseaasen.no

Tegning-tittel:
FLØY SYD - FASADE SYD

Prosjektnr.:	307
Tegn:	JN
Målestokk:	1:100
Kontrollr:	BG
Tegningsnr.:	A-405 A
Dato:	2013.02.06
Rev:	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

F-15




E-16

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**237**	**58**	**0**	**0**	Skoleveien 2, 3055 KROKSTADELVA Skoleveien 4, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1540.28m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1540.28m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1540.28m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062520040007	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl (7.5.2008)	Bolig/Forretning/kontor	1539.08m^2
	3301 062520040007	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl (7.5.2008)	Gang-/sykkelveg	1.2m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519910004	KR 28 Krokstadjordet (28.8.1991)
062520130003	Detaljregulering - Krokstad sykehjem (17.12.2014)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

VIKTIG INFORMASJON OM BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VEDTATT 18.06.2025

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 18.06.2025. I vedtaket framkommer det at plankart og planbestemmelser skal endres. Plankartet er endret iht til vedtak, bestemmelsene er ikke endret per dags dato. Vedlagt følger bestemmelsene slik de ble lagt fram for behandling i Kommunestyret, samt vedtaket. Se side 7 i vedtaket, hvor vedtatte endringer er beskrevet.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/47156
Saksbehandler Ingeborg Fønstelien

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	10.06.2025	56/25
2 Kommunestyret	18.06.2025	91/25

2.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel

Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.06.2025 sak 91/25

Møtebehandling

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt følgende tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes innen utgangen av 2026 legge frem en handlingsplan for hvordan Drammen kommune skal oppnå målet om arealnøytralitet innen 2030.

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende endringsforslag:

- Følgende passasje i 12.3 endres fra: "Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek." til: "Innvendig oppholdsareal kan erstatte deler av minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek i arealplanen. Dette vurderes individuelt i hvert prosjekt.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt følgende tilleggsforslag:

Legges til i 12.4.1 a:

- "Det kan gis adgang til avvik på veileder så lenge det totale arealet blir ivaretatt og kvaliteten på arealene opprettholdes eller gjøres til det bedre for beboere. Et slik avvik kan være f.eks. krav til avstand."

Legges til i 12.4.1, retningslinje:

- "eksisterende bebyggelse"; slik at ny ordlyd blir: "I områder der det på grunn av eksisterende topografi og/eller eksisterende bebyggelse er umulig å innfri kravet om solbelyst areal, må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer."

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt til 12.4.2 retningslinje:

- Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter.

Legges til i 12.4.4 retningslinje:

- Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse/utbedring av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Legges til i 12.5:

- I tabell, kolonner for krav til utforming, presiseres det at nærlek kan inngå i kvartalslek dersom avstandskrav opprettholdes, og at kvartalslek kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*1000 kvm. Det samme for aktivitetsareal. Her presiseres det at kvartalslek kan inngå i aktivitetsareal, og at dette kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*2500 kvm.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF følgende tilleggsforslag:

Følgende punkter legges til på egnet sted:

- Det skal prioriteres biologisk underlag framfor syntetisk underlag der det er mulig.
- Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer allmenn ferdsel langs sjø.
- Allmennheten skal sikres muligheten til å passere brygger uten hindringer.

Følgende legges til under Retningslinjer for 6.2:

- Grønne/blågrønne tak, tilrettelagt for fordrøyning så vel som artsmangfold og dyrking av mat, skal alltid vurderes.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Arealinnspill 57 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 142 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 27 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 161+97 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 92 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 158 beholder formålet i dagens arealdel

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Følgende setning i punkt 3 i kommunedirektørens forslag til vedtak strykes:
"For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess".

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP følgende endringsforslag:

Arealinnspill 37 endres til Boligformål.

Lina Strandbråten (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Stryke avsnitt 13.1.2

Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H følgende endringsforslag:

Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 5 endres til:
Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon

Kjell Arne Hermansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

I sak 91/25 har ordfører mottatt informasjonen nedenfor fra kommunedirektøren.

I arbeidet med å ferdigstille kommuneplanens arealdel, er det foreslått at man beholder formålene i den tidligere arealdelen 2015 for tre områder for å løse innsigelser fra offentlige myndigheter. For disse områdene skal det lages egne områdereguleringsplaner. Målet er å undersøke og løse innsigelser som har kommet inn til arealdelen gjennom områdereguleringsplanene. For området Ryggkollen har det oppstått en utfordring. Statens vegvesen har nå tydeliggjort at de har en innsigelse mot et planlagt veikryss med E134, som allerede ligger inne i gjeldende arealdel. Dette var ikke tydelig for kommunen tidligere. Man kan da ikke falle tilbake på gjeldende plan for krysset. Det betyr at vi må legge inn et utvidet vedtak slik at resten av arealdelen blir gyldig vedtatt. Det som er foreslått med gul markering utgjør tillegget. Tilleggspunktet betyr i praksis at planen når det gjelder krysset i Ryggkollen tas til mekling og eventuell endelig avklaring i departementet dersom vegvesenet og kommunen ikke blir enige om en løsning. Det er en konstruktiv dialog med vegvesenet om en prosess for å forsøke å komme til enighet.

Forslag til nytt tilleggspunkt er lagt inn med gult i opprinnelig vedtak:

Ordførers forslag til justert vedtak for punkt 3, se gul markering:

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fremmet følgende endringsforslag:

Følgende punkt fjernes i planbestemmelsene
14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:
Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

Og erstattes med:
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig eller bygging av nye tillates under følgende forutsetninger:

Kulepunkt 3 i samme punkt forandres fra 20 til 40 kvm når det gjelder størrelse på terrasser/plattinger

Følgende fjernes i planbeskrivelsen:
Punkt 3.3.5 siste avsnitt:
For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming.

Følgende punkt slettes:
Punkt 4.2.5
For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fremmet følgende endringsforslag:

Drammen Slip & Verksted beholder nåværende arealformål som er næringsbebyggelse.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%
- Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2
- 8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Stryke følgende punkt: Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

Votering

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt om arealnøytralitet fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 MDG, 2 KRF): 44 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt om punkt som skal legges til i 12.4.1 a og12.4.1, retningslinje fikk 9 stemmer (4 V, 2 Rødt, 2 MDG, 1 KRF (Turid Solberg Thomassen). 48 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om nytt punkt til 12.4.2 retningslinje, 12.4.4 retnings-linje og 12.5 fikk 4 stemmer (4 V) 53 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF om at punkt legges til på egnet sted og legges til under retningslinjer for 6.2 fikk 12 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG, 2 Rødt, 2 KRF). 45 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om endring i passasje 12.3 fikk 6 stemmer (4 V, 2 MDG). 51 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om arealinnspill 57, 142, 27, 161 + 97, 92 og 158 fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 Rødt, 2 MDG). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om at setning i punkt 3 strykes fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP om at arealinnspill 37 endes til boligformål fikk 8 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG). 49 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) om å stryke avsnitt 13.1.2 ble vedtatt med 30 stemmer (13 AP, 8 FrP, 4 V. 2 MDG, 1 PS, 1 INP, 1 Uavhengig) mot 27 stemmer (16 H, 3 SV,
2 Rødt, 2 PP, 2 SP, 2 KRF).

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H om at arealinnspill
108 beholder dagens arealformål ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V om at innstillingens punkt 5 endres ble vedtatt med 50 stemmer (16 H, 4 V, 13 AP, 3 SV, 2 PP, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt, 2 SP,
1 INP, 1 PS, 1 FrP (Joachim Bekkevold Hansen), 1 Uavhengig) mot 7 stemmer (7 FrP (Hilde Hovengen, Knut Gjerde, Kristin Løvaas Gjerde, Lavrans Kierulf, Ulf Erik Knudsen, Vibeke Rygh og Øystein Lauritzen).

Endringsforslaget fra Kjell Arne Hermansen (H) for arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen osv. ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget til flere punkter i planbestemmelsene fra Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fikk 11 stemmer (1 Uavhengig, 8 FrP, 1 INP, 1 PS). 46 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget om arealbruksendring på Drammen Slip og verksted fra Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fikk 3 stemmer (2 Rødt, 1 Uavhengig). 54 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP om endringer i innstillingens punkt 1 om maksimalt tillat BYA, minste tomtestørrelse, gesims- og

mønehøyde ble vedtatt med 33 stemmer (16 H, 8 FRP, 2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 SP, 2 Rødt) mot 24 stemmer
(13 AP, 4 V, 3 SV, 2 MDG, 1 PS, 1 Uavhengig).

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP om å stryke følgende i innstillingens punkt 1: Plankrav deling av grunneiendom osv. fikk 26 stemmer (16 H,
2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 MDG, 2 Rødt, 1 Uavhengig). 31 stemte imot og forslaget falt.

Innstillingen fra formannskapet for øvrig ble vedtatt med 43 stemmer (16 H, 13 AP, 8 FrP, 2 PP,
2 SP, 1 INP, 1 PS) mot 14 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 KRF, 2 MDG, 1 Uavhengig).

Vedtak i Kommunestyret

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037 med tilhørende dokumenter vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 med følgende endrings- og tilleggsforslag

   Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%

   Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

   Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2

   8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

   Stryke punkt 13.1.2.

   Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

2. Temakart kulturminner datert 23.01.2025 gjøres med dette juridisk bindende.

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

4. Parallelt med vedtaket av kommuneplanens arealdel vedtas oppheving av:
   - Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
   - Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
   - Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
   - Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
   - Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

5. Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon.

6. Ved første rullering se på å ta ut krav til MUA fra kommuneplanens arealdel og innføre det som en norm etter inspirasjon fra Oslo.

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**58**	**0**	**18**

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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Middels bevaringsverdi - klasse C

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

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	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	237	58	0	0	1	1540.49m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	1157.88m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	1540.48m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520040007	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1540.49m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Forretning/kontor	1539.12m^2
Gang-/sykkelveg	1.37m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**58**	**0**	**18**

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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



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



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	237	58	0	0	1	1540.49m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	1157.88m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	1540.48m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520040007	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1540.49m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Forretning/kontor	1539.12m^2
Gang-/sykkelveg	1.37m^2

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Skoleveien 4 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre spo			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Brukar
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt	Bru
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Garasje
Kjøreveg	Gangveg	Gatetun
Parkeringsplass	Bussholdeplass	Offentlig friområde
Friområde i sjø og vassdrag	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning/Kontor
Bestemmelsesområde	Frisikt	Energianlegg
Bolig/forretning/kontor	Kjøreveg	Fortau
Torg	Gang-/sykkelveg	Holdeplass/plattform
Parkering	Park	Friluftsområde i sjø og vassdrag

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Skoleveien 4 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

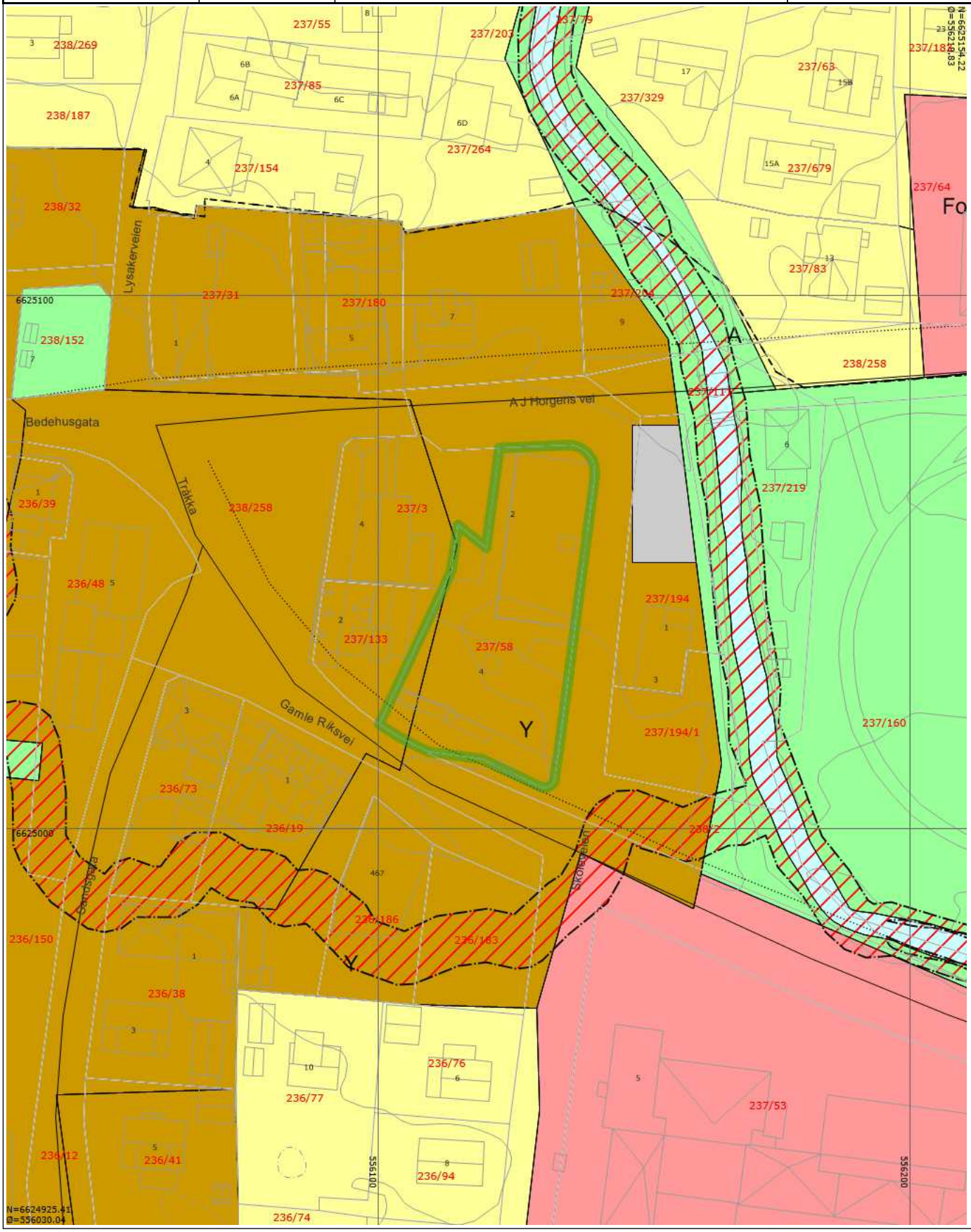
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Vegrekkverk	Flaggstang	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Veg på bru
Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Industriområde
Lekeplass	Park	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Annet	

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Skoleveien 4 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			

Målestokk 1:1000

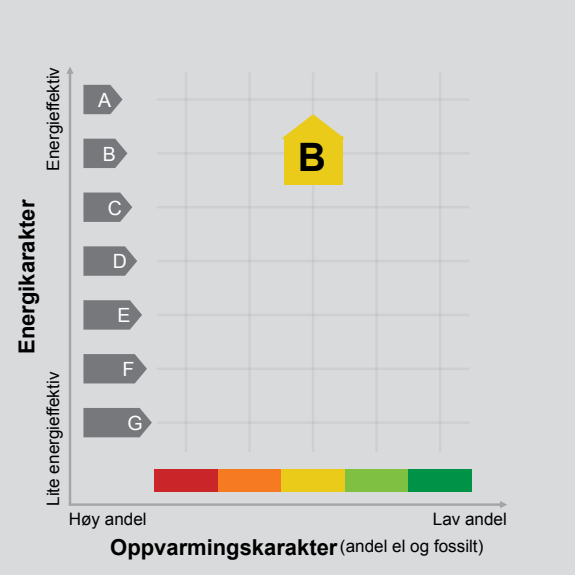


Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Matrikkelnummer..
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde

ENERGIATTEST

Adresse	Skoleveien 4
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300367298
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-138811
Dato	23.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 634 kWh pr. år

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

5 634 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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:
Skoleveien 4, 3055 Krokstadelva
Gnr. 237, Bnr. 58, Snr. 18, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
