PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ØVRE STORGATE 103

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

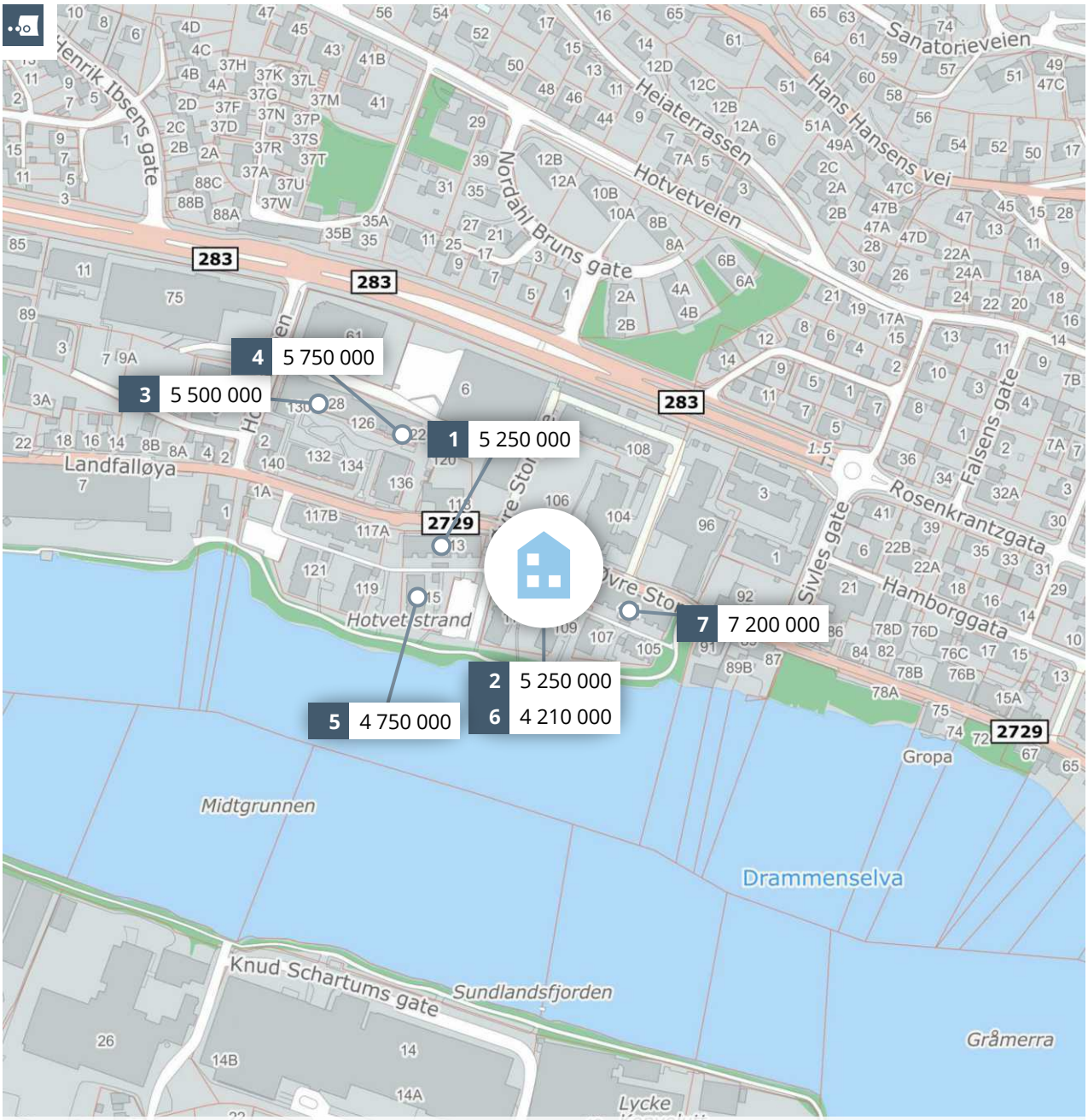
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE STORGATE 103

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 07.08.2025

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: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Storgate 103, 3018 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 115 BNR 996 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ØREN-UNDERLIA 3

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	56 598
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	6 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	4 738
Formue	67 992
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Storgate 113				25.03.2025	4 750 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**67 308**
	78 m²	2000	1. etg	2 sov						
2	Øvre Storgate 103				07.02.2025	5 480 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**68 182**
	77 m²	2000	4. etg	2 sov						
3	Øvre Storgate 128				30.01.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**75 342**
	73 m²	2018	4. etg	2 sov						
4	Øvre Storgate 122				16.05.2025	5 750 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**70 122**
	82 m²	2018	3. etg	2 sov						
5	Øvre Storgate 115				19.04.2024	4 925 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**54 598**
	87 m²	2000	1. etg	2 sov						
6	Øvre Storgate 103				11.10.2023	3 990 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**76 545**
	55 m²	2000	3. etg	1 sov						
7	Øvre Storgate 101				08.03.2024	7 490 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**52 174**
	138 m²	1999	4. etg	3 sov						

Velkommen til Øvre Storgate 103 - en delikat og luftig 3-roms selveier beliggende i andre etasje. Leiligheten ligger i et rolig område rett ved elven med umiddelbar nærhet til den flotte strandpromenaden. Beliggenheten til tross er det gåavstand til buss, matbutikk og sentrum med alle fasiliteter. Leiligheten har ellers heisadkomst, garasjeplass med elbillader og en overbygd balkong ut mot elven.

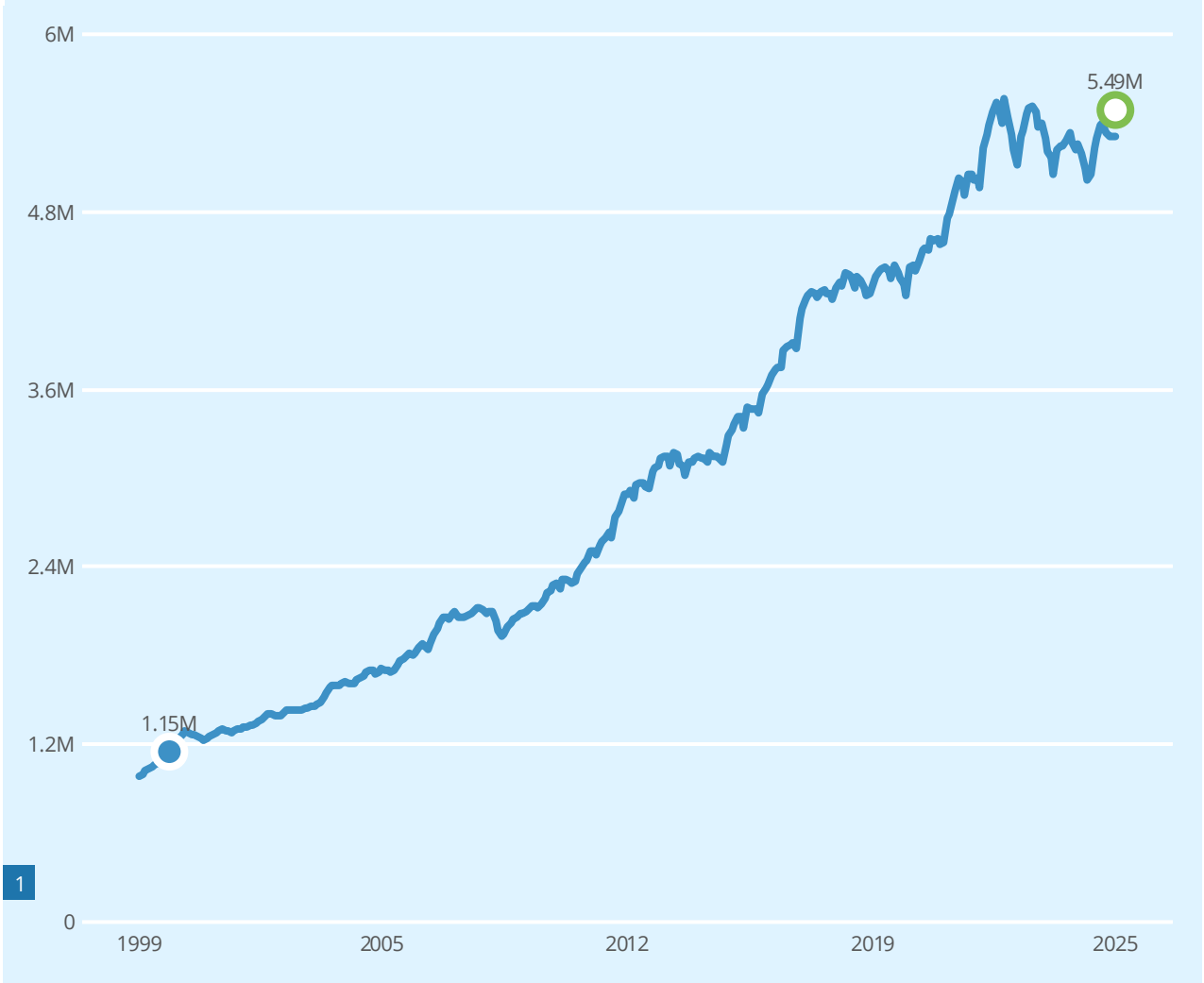
Leiligheten har parkettgulv, lyse vegger og en god planløsning. Leiligheten har en romslig stue med god plass til både sofa og spiseplass, samt gode vindusflater med en fin utsikt og godt med lysinnslipp. Kjøkkenet ligger i eget rom med en klassisk innredning i hvitt og plass til spisebord. Videre har leiligheten et klassisk bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og to romslige soverom med tilhørende skap. Det er god lagringsplass i to boder, en i leiligheten og en bod som ligger i felles gang i samme etasje som leiligheten.

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
07.12.1999		07.12.1999	-	1 150 000	-	1 150 000

Leiligheter til salgs i ØREN-UNDERLIA 3 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

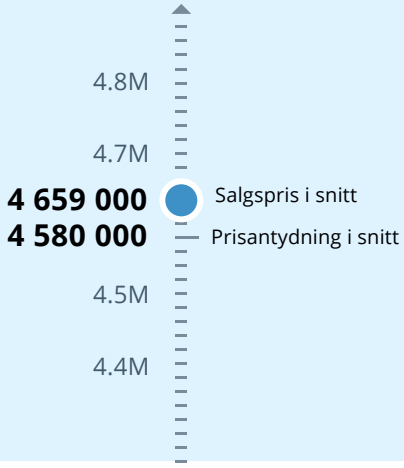


Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Leiligheter solgt i ØREN-UNDERLIA 3 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

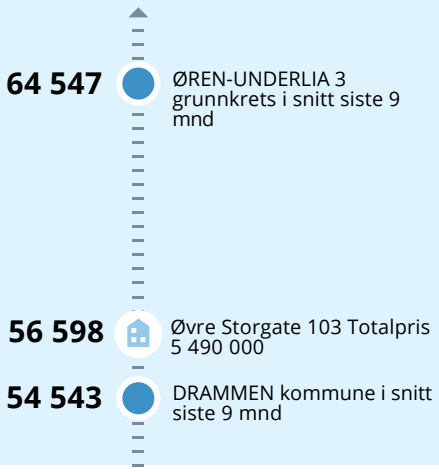


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Øvre Storgate 103
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1999
BRA: 103 m^2
BRA-i: 97 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	10	0	0

Supertakst
GNR: 115 BNR: 996 SNR: 7

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Øvre Storgate 103
3018 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/33954

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite 3-speils profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1999

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.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for veldlikehold og større risiko for punktering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av element/betongdekke.
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 23mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforksjell i fordelergang.
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.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap og integrert komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter, men for eldre boliger anses det som anbefalt sikkerhetsutstyr.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 5år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard. Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 1999.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjon som f.eks. sluk på bad.
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.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber fra opprinnelig byggeår 1999.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert på bad, fungerer som tiltenkt.
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.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 1999. Sikringsskap er plassert i fordelergang/stue
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, men anlegget er oppført av Innstallatør Ove. E Thoresen 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.

TG2 settes da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets alder, utførelse og samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan innebære økt risiko for feil, overbelastning, brannfare eller skade på personer og utstyr.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget av registrert elektroinstallatør, og eventuelt få utarbeidet ny samsvarserklæring. Ved eldre eller uoversiktlige anlegg kan det være behov for oppgradering eller utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 26år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Det registreres varmgang i stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid og det registreres varmgang i stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Oppsummering av overflater

Det registreres 23mm fall fra terskel til sluk.
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: Utløpt
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da overflater er over forventet levetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig bruk av membran rundt klemring.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.7.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Linda Dorothy Frøyland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Dødsbo**

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

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten selges som dødsbo og selger kan ha begrenset kunnskap om eiendommen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

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:	**Øvre Storgate 103, 3018 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**115**	Bruksnr:	**996**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1999**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med liggende kledning og fasadeplater.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med halv-valm tak konstruksjon med.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Parkering i felles garasjekjeller.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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)
2. etasje	103	97	6	0	14
Totalt m²	**103**	**97**	**6**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	73	4	- Entre/Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Kjøkken - Bad - Stue	- Bod
Totalt m²	**77**	**73**	**4**		

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 plassert i felles gang. (2.etg)
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 14m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er 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 14m2.
Rekkverkshøyde er registrert til 100cm og tilfredstiller dagens krav.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu, ytterdør, innerdører og balkongdør er fra byggeår.	
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-2**

Hvite 3-speils profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1999

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.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for veldlikehold og større risiko for punktering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille av element/betongdekke.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av element/betongdekke.
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 23mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforksjell i fordelergang.
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.





Mindre skade i kjøkkenfront.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap og integrert komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter, men for eldre boliger anses det som anbefalt sikkerhetsutstyr.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 5år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da kjøkkenet er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard. Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

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.

6.5 Lovlighet

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

6.6 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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 1999.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjon som f.eks. sluk på bad.
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.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Samlestokk og stoppekran er plassert på bad.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Vannrør er oppført med kobber fra opprinnelig byggeår 1999.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert på bad, fungerer som tiltenkt.
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.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i fordelergang/stue.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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-2**

Det elektriske anlegget er fra byggeår 1999. Sikringsskap er plassert i fordelergang/stue
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, men anlegget er oppført av Innstallatør Ove. E Thoresen 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.

TG2 settes da det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets alder, utførelse og samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan innebære økt risiko for feil, overbelastning, brannfare eller skade på personer og utstyr.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget av registrert elektroinstallatør, og eventuelt få utarbeidet ny samsvarserklæring. Ved eldre eller uoversiktlige anlegg kan det være behov for oppgradering eller utskifting.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 26år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Det registreres varmgang i stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid og det registreres varmgang i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.



Avtrekk er funksjonstestet med papir.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er fra opprinnelig byggeår 1999.

Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

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-2**

Det registreres 23mm fall fra terskel til sluk.
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: Utløpt
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da overflater er over forventet levetid.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig bruk av membran rundt klemring.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett
- 100cm baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon. (Felles sjakt)

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.
Det ble ikke avdekket tegn på avvik/forhøyede verdier på denne plasseringen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom malt elementdekke.

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.

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner,

6.14 Øvrig: Parkering

Beskrivelse
Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller (nr 49) på 12,5m2 Det et montert el-bil lader.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251037

Selger 1 navn
Philip Frøyland

Gateadresse
Øvre Storgate 103

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3018

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Linda Dorothy Frøyland

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 83251037

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: Får noen år siden ble trepanelet på balkongene skiftet på flere av leilighetene i bygget da det ble oppdaget noe råte. Alt var organisert og reparert gjennom sameiet.

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Generell kontroll fulgt opp av styret / sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladebokser installert på parkeringsplasser i garasjeanlegget

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

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: Styret i sameiet har fullstendig oversikt over disse

Arbeid utført av: Kun profesjonelle entreprenører har utført arbeid over årene

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

Document reference: 83251037

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: 83251037

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: 83251037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Philip Frøyland	95cc1961c0d7630cd476f1dc7ed8ba0fd4781182	30.07.2025 10:33:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251037

- 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:

Hotvet strand B3		V³r ref.:	505/7
Øvre Storgate 103		Type:	Sameier
3018 DRAMMEN		Eiere:	Frøyland Linda
Organisasjonsnr:	983 530 605	Seksjonsnr:	7

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 739

Felleskostnader:	Kabel-TV	514
	Heis	252
	Huseierforeningen	1 048
	Garasje	130
	Fellesutg. alle	2 795

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Iø n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	5 851
Klient ajourf. Iø n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	274 699

SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90881833

E-post: styret-hotvetstrandb3@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 02.07.2025

Utestø ende saldo: 0

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	5 851	Andre inntekter:	878
Annen formue:	67 992	Utgifter:	0		

Pø lydende

Pø lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeø r:	2000		
Gø rds/bruksnr:	115/996		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3574

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86380834

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	98
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlø s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 7

Boligopplysninger:

Hotvet strand B3	V³r ref.:	505/7
Øvre Storgate 103	Type:	Sameier
3018 DRAMMEN	Eiere:	Frøyland Linda
Organisasjonsnr: 983 530 605		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

FORELØPIGE HUSORDENSREGLER

FOR

HOTVET BOLIGSAMEIE B3

1. **Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin seksjon, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.**
   Som hovedregel skal det være normal nattero på eiendommen mellom kl. 2300 og 0700.

2. **Motorkjøretøy skal plasseres på anvist garasje- og parkeringsplass, med unntak for av- eller pålessing av tungt gods.**

3. **Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen.**

4. **Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og i henhold til forskrifter og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon.**

5. **Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel skal til enhver tid holdes lukket og låst. Dører mellom trappehus og korridorer er branndører og skal holdes lukket.**

6. **Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg, avfallsrom og bodkjellere etc.**

7. **Husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjer gitt av Drammen kommune, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholdere for våtorganisk avfall, restavfall og papir/papp.**

8. **Sykler skal bare settes på anviste plasser og skal aldri plasseres i korridorer og ganger etc. Private oppslag og informasjon henvises til sameiets oppslagstavle i garasjekjelleren. Det er ikke anledning til å sette opp private oppslag andre steder uten at slike først er godkjent av styret i hvert enkelt tilfelle. Ikke godkjente oppslag blir fjernet!**

9. **Det kan ikke foretas fasadeendring eller montering av antenner, markiser/persienner (se egne retningslinjer) eller annet utstyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Søknad til styret om endring på fasade eller montering av utstyr, skal være begrunnet.**
   Ved vurdering av søknad, vil styret legge vekt på estetiske forhold og at endring er tilpasset bygningens karakter og utforming, at søkt endring er innenfor søkerens eget uteareal (balkong/terrasse) og at endringen eller monteringen ikke er til sjenanse for naboer og andre. Montering på fasade må ikke være i strid med fasadeforskrifter og må ellers være forsvarlig og forskriftsmessig utført, slik at det ikke kan oppstå skade på bygning eller personer.
   Utstyr og ting på og ved terrasse/balkong skal som hovedregel plasseres under rekkverkshøyde.

Drammen, 8. desember 1999

Styret

Revidert 18.12.2000 etter styrebehandling
Revidert 24.01.2001 etter styrebehandling

V E D T E K T E R

F O R

HOTVET STRAND B3

org. nr. 983 530 605

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.04.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hotvet strand B3, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.12.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 115, bnr. 996 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

- sportsbod
- parkeringsplasser

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteresser til boligsameierne under gnr. 115, bnr. 996 og 54/169 ideelle andeler av gnr. 115, bnr. 838 i Drammen kommune.

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.

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, og for øvrig slik det fremgår av gjeldene ordensregler fastsatt for sameiet m/fellesområder.

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

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

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

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser i garasjekjeller
(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner.

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

(3) Separat utleie av garasjeplass kan bare skje til seksjonseier som tilhører sameie som har tilhørighet og godkjent adgang til garasjen. Utleie av garasje- og biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret i boligsameiet.

4-3 Vedlikehold av garasjekjeller
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

4-5 Rettslig disposisjonsrett utendørs parkeringsplass
(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til utendørs parkeringsplass på fellesarealene:

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 03.12.2029.

(2) Ved separat utleie av utvendig biloppstillingsplass, har seksjonseier i samme boligsameie fortrinnsrett. Utleie av utvendig biloppstillingsplass kan bare skje til personer bosatt på Hotvet strand-området. Utleie av garasje- og biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret i boligsameiet.

(3) Øvrige utendørs parkeringsplasser befinner seg på sameiets fellesarealer/Hotvet Huseierforenings fellesareal og eies og disponeres av sameierne i fellesskap.

4-6 Vedlikehold utendørs parkeringsplasser
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av utendørs parkeringsplasser.

4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. All installasjon skal administreres av styret på vegne av seksjonseier.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på seksjonene:
- Kabel-TV og Bredbånd
- Honorar til Hotvet Huseierforening, styrehonorar, honorar til forretningsfører og revisor
- Parkering i garasjekjeller
- Heis i hus med heis

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for 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 nærmeste 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 defekt 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) Vegetasjon og beplantning: Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig. Nyplanting, felling og beskjæring av trær etc. på sameiets område kan bare foretas på oppdrag fra styret eller etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Vegetasjon og beplantning skal være hensiktsmessig etablert og vedlikeholdt, og slik bidra til trivsel for den enkelte og et godt bomiljø for fellesskapet.

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

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, men ikke renhold, som er seksjonseiers ansvar.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 3-5 styremedlemmer og 1 varamedlem om det velges færre enn 4 medlemmer til styret.

(2) Styreleder velges særskilt og for ett år, øvrige styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velger sekretær, eventuelt også kasserer blant sine medlemmer.

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

9-3 Styrets oppgaver
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.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hotvet strand B3 torsdag 15.05.2025 kl. 17:30 - Kafeteriaen Hamborgstrøm Bo og Servicesenter Øvre Storgate 96 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte:23

Antall seksjoner representert ved fullmakter:1

Totalt antall seksjoner representert på møtet:23

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Marianne Næss, vår forretningsfører fra NBBO

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:Randi Waage

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Britt Falmår og Anne Opsal

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble:Berit Andresen

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 1 562 047,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Revisor godkjente regnskapet.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertall for forslaget.

En økning bør begrunnes bedre.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker 24.04.2025

Vedtak:
Ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Styreleder

Styreleder på valg, velges for 1 år

Vedtak:
Styrets innstilling:

Egil Svendsen valgt med akklamasjon for 1 år

6.2 Styremedlemmer

Ett styremedlem på valg, velges for 2 år

Vedtak:
Styrets innstilling:

Randi Waage valgt med akklamasjon for 2 år.

6.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Hotvet strand B3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Berit Andresen (sign.)	16.05.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Hotvet strand B3

Dato og sted

Dato: Torsdag 15.05.2025 kl. 17:30

Sted: Kafeteriaen Hamborgstrøm Bo og Servicesenter Øvre Storgate 96

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: Marianne Ness vår forretningsfører fra NBBO velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Randi Waage velges som sekretær

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Britt Falmår og Anne Opsal

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 1 562 047,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker24.04.2025

6. Valg

Det skal velges følgende:
Styreleder for 1 år
Ett styremedlem for 2 år

6.1 Styreleder

Styreleder på valg, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Egil Svendsen velges for 1 år

6.2 Styremedlemmer

Ett styremedlem på valg, velges for 2 år

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Randi Waage velges for 2 år

6.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Styret fungerer som valgkomite

Med vennlig hilsen for styret

23.04.2025

Egil Svendsen

Styrets årsmelding 2024 for Hotvet strand B3

Virksomhetens art og beliggenhet

Hotvet strand B3 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 983530605. Sameiet består av 54 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Egil Svendsen
Styremedlem, Eivind Ruud
Styremedlem, Anne Opsal
Styremedlem, Randi Waage
Styremedlem, Britt Falmår
Varamedlem, Erik Bjørklund Holven

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 5 styremøter og behandlet og protokollert 54 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Hotvet strand B3.

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:

- Skifte til ny belysning i korridorer og trappeganger 2025
- Endre styringssystem garasjeport
- Wifi garasje

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

INFORMASJON TIL STYRET SOM SKAL SLETTES NÅR DERE HAR REDIGERT DETTE FELTET: Her lister dere opp vedlikeholdsprosjekter av større betydning og årstall for gjennomføring. Dersom dere ikke vet helt hva som er gjennomført de siste årene, kan dere kikke i rapport for hovedbok på konto 6600-6640 for de siste årene. Eks:: Rørrehabilitering 2020, bytte av vinduer 2021-2022

- Vask og maling av fasader 2024
- Utskiftning av råtten panel på fasader og terrasser 2024
- Reparasjon av sofadragere 2024
- Skiftet 8 vinduer 2024
- Reparert en terrassedør 2024
- Skiftet en terrassedør 2023

- Skiftet belysning i garasje 2024
- Skiftet utvendig belysning 2024
- Skiftet låsesystem til Nøkkelbrikker 2024

Inngått avtale om NBBOVLP, 10 års vedlikeholdsplan

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.

Inngått avtale om NBBOHMS 2024

Sendt ut informasjon til alle beboere om styrets arbeid november 2024. Lagt som oppslag i portalen og i alle postkasser.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86380834. 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

PR. 31.12.2024 var det ingen juridiske seksjonseiere 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. Endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. 2025. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

29.01.2025

Egil Svendsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 503 344	2 324 700	2 503 416	2 674 584
Andre inntekter	1	70 529	46 207	0	0
Sum inntekter		**2 573 873**	**2 370 907**	**2 503 416**	**2 674 584**
Kostnader					
Personalkostnader	2	69 099	69 572	68 460	114 100
Kommunale avgifter		889	283	1 000	1 000
Strøm og annen energi	3	142 099	127 466	130 000	130 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	2 692 946	463 648	1 003 567	1 346 000
Løpende driftskostnader	5	190 186	121 216	225 000	144 500
Administrativ konsulentbistand	6	144 417	139 835	142 048	151 316
Digitale tjenester		323 177	327 086	319 464	332 551
Forsikringer		195 630	164 002	180 402	250 406
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	372 600	340 200	372 600	413 424
Andre driftskostnader	8	46 095	75 373	60 000	40 000
Sum driftskostnader		**4 177 137**	**1 828 680**	**2 502 541**	**2 923 297**
Driftsresultat		**-1 603 264**	**542 227**	**875**	**-248 713**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		23 681	738	0	0
Andre finansinntekter		17 536	14 623	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**41 217**	**15 361**	**0**	**0**
Årets resultat		**-1 562 047**	**557 588**	**875**	**-248 713**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-1 562 047	557 588	0	0
Sum disponeringer		**-1 562 047**	**557 588**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 386
Andre fordringer		575 419	515 224
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	2 617 244	4 195 819
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	431
Sum omløpsmidler		**3 192 663**	**4 717 859**
SUM EIENDELER		**3 192 663**	**4 717 859**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 917 963	4 480 009
Sum egenkapital	**10**	**2 917 963**	**4 480 009**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 945	11 027
Leverandørgjeld		247 195	209 965
Skyldig off. myndigheter		3	659
Annen kortsiktig gjeld		16 557	16 199
Sum gjeld		**274 700**	**237 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 192 663**	**4 717 859**

Sted:_____, dato:_____

Egil Svendsen
Styreleder

Anne Opsal
Styremedlem

Britt Falmår
Styremedlem

Randi Waage
Styremedlem

Eivind Ruud
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	1 385 856	1 289 280
3601 Leieinntekter garasjer	65 340	60 480
3610 Huseierforeningen	605 232	554 688
3626 Heistillegg	127 452	120 228
3630 Internett / Bredbånd	319 464	300 024
3622 Strømforbruk elbil	70 529	46 207
Sum	**2 573 873**	**2 370 907**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5210 Fri telefon	4 530	7 884
5290 Motkonto gruppe 52	-4 530	-7 884
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 099	9 572
Sum	**69 099**	**69 572**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	142 099	127 466
Sum	**142 099**	**127 466**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	177 062	131 453
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	298 600	265 793
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	190 269	60 402
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	60 350	0
6640 Periodisk vedlikehold	1 966 664	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	6 000
Sum	**2 692 946**	**463 648**

Konto 6640 gjelder smartair og malerarbeid, -inkludert forarbeider og nødvendig snekkerarbeid.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	122 514	109 535
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 325	11 681
6780 Andre driftsavtaler	64 348	0
Sum	**190 186**	**121 216**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	137 850	130 788
6711 Honorar administrative tjenester	2 967	4 597
Sum	**144 417**	**139 835**

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2024	År 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	372 600	340 200
Sum	**372 600**	**340 200**

Noten viser felleskostnader til Hotvet Huseierforening i 2024. Hotvet Huseierforening representerer seksjonseierne i de fire boligsameiene på Hotvet strand; B1, B2, B3 og B4. Noten ses i sammenheng med note 1 og konto 3610 «huseierforeningen». 2024 viser et underskudd på 278 571kr , og en negativ egenkapital på 95 037kr.

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	0	79
6400 Leie maskiner	0	44 103
6490 Annen leiekostnad	5 000	0
6500 Verktøy	199	622
6540 Inventar	7 377	300
6550 Driftsmateriale	3 252	1 313
6553 Lisenskostnader	6 058	4 440
6800 Kontorrekvisita	899	3 876
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	48	3 692
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 500
6890 Annen kostnader	5 722	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	604	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	4 500	0
7420 Gave og tilskudd	378	2 140
7710 Styremøter	2 400	1 800
7720 Generalforsamling / Årsmøte	6 657	7 509
7770 Bank og kortgebyrer	3 001	3 000
Sum	**46 095**	**75 373**

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	596 752	4 195 819
1933 Plasseringskonto 31+	2 020 492	0
Sum	**2 617 244**	**4 195 819**

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	2 917 963	4 480 009
SUM EGENKAPITAL	**2 917 963**	**4 480 009**

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

Resultat og balanse med noter for Hotvet strand B3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hotvet strand B3

Styreleder	Egil Svendsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anne Opsal (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Eivind Ruud (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Randi Waage (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Britt Falmår (sign.)	23.03.2025

Til årsmøte i
Hotvet Strand B3

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Hotvet Strand B3's årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 562 047. 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, 31.mars 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 2023

Hotvet Strand B3

Avholdt: 28.9.2023 fra kl. 18-19.30
Sted: Hamborgstrøm Bo- og servicesenter, Drammen

1. Konstituering

Status for fremmøte:

Antall fremmøtte etter opprop: 10
(seksjonsnummer: 4, 2, 1, 17, 24, 19, 26, 32, 36, 43)
Antall innleverte fullmakter: 2
(seksjonsnummer: 15, 54)

Totalt antall godkjente stemmeberettigede: 12 (10 ved fremmøte og 2 ved fullmakt).
Representanter fra NBBO(forretningsføreren): Ingen

Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Vedtak: Godkjent uten anmerkninger

Valg av referent:
Vedtak: Randi Waage valgt

Valg av møteleder:
Vedtak: Hans Kristian Hansen valgt

Valg av en sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder og referent:
Vedtak: Lise Sanden valgt

2. Saker til behandling og godkjenning:

A. Valg av styreleder:

På ordinært Årsmøte i Hotvet strand B3 27.4.2023 ble det ikke valgt ny styreleder. Valget ble derfor underkjent av forretningsfører og styret valgt på Årsmøte 21.4.2022 har derfor fungert fram til dags dato.

Vedtak: Hans Kristian Hansen ble valgt fra dags dato og fram til Årsmøte 2024.

B. Omrokkeringer og endringer i sammensetning av styre:
Av helsemessige årsaker og uenigheter mellom styreleder og styremedlemmer har to styremedlemmer valgt å trekke seg. Uenighetene ble diskutert i møtet.

Vedtak:
Følgende styre ble valgt:
Styreleder: Hans Kristian Hansen, Øvre Storgate 103 fra d.d til årsmøte 2024
Styremedlem: Anne M. Sageng, Øvre Storgate 109, fra d.d. fram til årsmøte 2024
Styremedlem: Espen Krogstad, Øvre Storgate 103, valgt for to (2) år i 2022 til 2024
Styremedlem: Randi Waage, Øvre Storgate 109, valgt for to (2) år i 2023 til 2025.

Etter ordinært og ekstraordinært årsmøte 27.04.23 og 28.09.23, har Hotvet strand B3 fire (4) styremedlemmer fram til neste ordinære Årsmøte 2024, der antallet styremedlemmer søkes justert opp fra 4 til fem (5) styremedlemmer.

I følge vedtektene for Hotvet strand, skal sameiet ha et styre bestående av tre (3) til fem (5) medlemmer, og ett (1) varamedlem dersom det velges færre enn fire (4) medlemmer til styret. Det ekstraordinære Årsmøte 2023 anser derfor vedtektens ordlyd som oppfylt etter vedtakene i ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2023.

Protokollen er gjennomlest og godkjent
Drammen, 02.10.2023

Hans K. Hansen.	Lise Sanden	Randi Waage
Hans Kristian Hansen	Lise Sanden	Randi Waage
Møteleder	valgt til å signere	referent

Forvarsel om ekstraordinært Årsmøte 2023 i Hotvet strand B3

23.07.2023

Noen har kanskje savnet protokollen fra sameiets ordinære Årsmøte 2023, arrangert torsdag 27. mai 2023 fra kl. 18.00 hos Hamborgstrøm bo- og servicesenter.

Protokollen har for lengst vært utarbeidet og signert av de valgte signatørene, men under prosessen ble det klart at sameiets forretningsfører (NBBO) ikke kunne godkjenne protokollen pga. av en formell feil knyttet til at det i årsmøtet ikke ble mulig å velge ny styreleder etter at den innstilte kandidaten til vervet fant å måtte trekke sitt kandidatur av helsemessige årsaker.

Etter benkeforslag fra salen, besluttet årsmøtet derfor å gjennomføre valget på nytt styre, men uten valg av ny styreleder, og at det nye styret konstituerer seg selv, og selv beslutter hvordan lederoppgaven skal løses på kort og litt lengre sikt.

Dessverre har det vist seg at dette vedtaket er ugyldig siden det er i strid med den reviderte eierseksjonsloven av 2018, § 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag. Det forutsettes der at styrelederen skal velges særskilt av årsmøtet.

Det vil derfor bli gjennomført et digitalt styremøte kort tid etter at fellesferien er tilbakelagt, der styret behandler og innstiller til valg av ny styreleder i et ekstraordinært årsmøte. Både styremøtet og det ekstraordinære årsmøtet vil trolig bli gjennomført som digitale møter uten fysisk frammøte.
I mellomtiden ivaretas sameiets drift av det tidligere styret, og med Hans Kr. Hansen som styrets leder.

Nærmere detaljer følger ved «innkallingen» til ekstraordinært Årsmøte 2023.

Med vennlig hilsen
for styret i Hotvet strand B3

Hans Kr. Hansen

Protokoll for ordinært Årsmøte 2023

i

Hotvet strand B3

Avholdt: torsdag 27. april 2023 fra kl. 18.00 til ca. 19.15

Sted: Hamborgstrøm bo- og servicesenter, Drammen

1. **KONSTITUERING**

Status for frammøte:

Status for antall frammøtte stemmer etter opprop: **24** stemmer (seksjon nr. 1, 2, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 21, 22, 26, 27, 28, 31, 32, 36, 42, 43, 47, 50 og 54).

Antall innleverte fullmakter: **tre (3)** var til stede ved fullmakter for seksjon nr. 15, fullmektig: Hans Kr. Hansen, 19, fullmektig: Berit Andresen og nr. 33, fullmektig: Randi Waage.

Totalt antall stemmeberettigede: 24 godkjente og frammøtte stemmer, pluss tre (3) ved godkjente fullmakter. **Sum godkjente stemmer: 27 stemmer**.

Representanter fra NBBO (forretningsføreren): Ingen

Godkjenning av innkalling og dagsorden for møtet:

Vedtak: Godkjent uten bemerkninger

Valg av referent:

Valgt ble: Lise Sanden.

Valg av møteleder:

Valgt ble: Hans Kr. Hansen.

Valg av én sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder og referent:

Valgt ble: Linda Frøyland.

2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022:**

Vedtak: Årsberetningen ble behandlet og tatt til etterretning av Årsmøtet. Under dette punkt ble det besvart enkelte spørsmål, samt at en representant påpekte tre skrivefeil i meldingen. Disse blir fulgt opp og korrigert i meldingen som arkiveres.

3. **GODKJENNING AV SAMEIETS REVISOR:**

Vedtak: Årsmøtet støttet enstemmig forretningsførerens/styrets valg av Østlandske Revisorer AS som revisor for Hotvet strand B3 i et nytt år.

4. ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 OG SPØRSMÅL OM ANVENDELSE AV RESULTATET:

Møtelederen åpnet for bemerkninger og spørsmål til det framlagte regnskapet. Sameiets resultatregnskap for 2022 viser et overskudd på kr. 51 555,- per 31.12.2022.

Revisors beretning for 2022-regnskapet ble tatt til etterretning av Årsmøtet.

Vedtak: Framlagt regnskap ble godkjent uten registrerte forbehold eller innvendinger. Overskuddet føres mot annen egenkapital i balansen.

5. HONORAR TIL SAMEIETS REVISOR OG TIL STYRET:

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 60.000 for perioden fra Årsmøte 2022 til Årsmøte 2023. Styret fordeler selv honoraret på styrets medlemmer.

Vedtak:
Revisor godtgjøres etter regning.

Styrets forslag til oppjustert styrehonorar for perioden fra Årsmøte 2022 til Årsmøte 2023 ble godkjent økt med kr. 10 000,-, fra kr. 50 000,- til kr. 60 000,- for nevnte periode. Styret fordeler selv honoraret på styrets medlemmer.

6. STYRETS BUDSJETT FOR 2022:

Møtelederen nyttet anledningen til å nevne at styret i siste styremøte besluttet å fravike sitt tidligere vedtak om å revidere Budsjett 2023 per 01.07.23. Driftsbudsjett 2023 datert 2022-11-09, forblir derfor gjeldende for driften gjennom hele 2023.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til etterretning.

7. ANDRE SAKER – INNKOMNE FORSLAG:

Det var registrert en (1) innkommet sak til behandling av Årsmøte 2023.

Innmeldt sak: To seksjonseiere har skriftlig innmeldt ønske om å montere varmepumpe i forbindelse med to leiligheter i Øvre Storgate 103. Styrelederen har besvart begge henvendelsene skriftlig ved å vise til at styret for ca. 10 år siden innførte generelt forbud mot installasjon av varmepumpe og/eller andre motoriserte varme- og/eller kjøleaggregater i tilknytning til leilighetene, eller ved plassering utvendig på bakken eller på terrasse/balkong.
Styret har tidligere gitt installasjonstillatelse en gang. Denne installasjonen skapte etter noe tid så mye klager og misnøye pga. både luftbåren støy, og lavfrekvent støy som forplantet seg i bygningskroppen til de fleste av leilighetene i bygget.
Problemet ble løst ved at installasjonen ble frakoplet strøm etter avtale med seksjonseieren, samt at anlegget ble demontert og frikjøp av sameiet i forbindelse med at seksjonseieren noe seinere, etter eget behov og ønske, flyttet til frittliggende enebolig i nabolaget.
Det innførte forbudet ble kvalitetssjekket mot NBBOs erfaringer på feltet. Slik styret oppfattet tilbakemeldingen fra forretningsføreren, var installasjonsforbud mer regelen enn unntaket for boligorganisasjoner basert på leiligheter i blokkbebyggelse.

Møtelederen spurte, henvendt til Årsmøtet, om noen ønsket å prøve styrets avgjørelse ved avstemming for å se om Årsmøtets flertall ønsker å oppheve styrets vedtak om forbud for varmepumpeinstallasjon etc?

Vedtak: Siden ingen av de tilstedeværende delegatene viste tegn på å ville prøve saken i Årsmøte 2023, ble saken avvist som ferdig behandlet. Styret vil imidlertid på sikt se på - og sjekke - om det finnes andre «klimainnretninger» på markedet, som i hvert fall delvis, og i viss grad, kan bedre oppvarmingsregnskapet. I den forbindelse har styret selv nevnt et tysk system under navnet Lunos.

8. **VALG:**

Valgkomiteens innstilling til valg på nytt styre:

Styremedlem Randi Waage	Øvre Storgate 109	velges for to (2) år, til 2025
Styremedlem Dag Engsbråten	Øvre Storgate 111	velges for to (2) år, til 2025
Styremedlem Egil Svendsen	Øvre Storgate 111	gjenvelges for to (2) år, til 2025

Vedtak: De innstilte ble valgt med tilslutning fra samtlige godkjente stemmer.

Etter gjennomført valg har styret denne sammensetningen fra Årsmøte 2023:

styremedlem: Dag Engsbråten	Øvre Storgate 111	valgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem: Anne M. Sageng	Øvre Storgate 109	gjenvalgt i 2022 for to (2) år til 2024
styremedlem: Randi Waage	Øvre Storgate 109	valgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem: Egil Svendsen	Øvre Storgate 111	gjenvalgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem: Espen Krokstad	Øvre Storgate 103	valgt i 2022 for to (2) år til 2024

Valget ble gjennomført uten valg av ny styreleder etter Hans Kr. Hansen. Styret konstituerer seg selv og beslutter selv hvordan lederoppgaven skal løses på kort og litt lengre sikt. Styret som valgkomite hadde funnet en ny og villig styreleder, men pga. av en overaskende medisinsk diagnose, fant vedkommende å måtte trekke sitt kandidatur på kort varsel umiddelbart før årsmøtedatoen.

Protokollen er gjennomlest og godkjent

Drammen 27. april 2023

Hans Kr. Hansen
møteleder

Lise Sanden
referent

Linda Frøyland
valgt av Årsmøte 2023 til å signere

Hotvet strand B3

Innkalling til ekstraordinært Årsmøte 2023 i Hotvet strand B3

torsdag 28. september 2023 kl. 18.00.

Møtested: Hamborgstrøm bo- og servicesenter

Etter mye fram og tilbake, har styret funnet det minst problematisk og krevende å gjennomføre det ekstraordinære årsmøtet i 2023 som et årsmøte med fysisk frammøte. Jfr. Lov om eierseksjoner Kapittel VI. Årsmøtet, paragr. 41 og 42.

Det vises for øvrig til utsendt forvarsel (23.07.23) om ekstraordinært Årsmøte 2023.

Dagsorden for det ekstraordinære Årsmøte 2023 i Hotvet strand B3

1. **Konstituering:**
   Status for frammøte
   Godkjenning av møtefullmakter
   Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Valg av møteleder og referent
   Valg av en (1) person til å undertegne protokollen sammen med møteleder og referent.

2. **Saker til behandling/godkjenning:**

   A. Valg av styreleder:

   Styrets innstilling: Hans Kr. Hansen gjenvelges for ett år, fra dags dato til ordinært Årsmøte 2024.

   B. Det ekstraordinære Årsmøte 2023 godkjenner nødvendig rokkering i det ordinært valgte styret, dvs at Anne M. Sageng trekker sin plass i styret for å gi plass til nyvalgt styreleder innenfor rammen på fem (5) medlemmer i styret. Endringen er avtalt og godkjent av Anne M. Sageng.

   Etter valg av styreleder og rokkering, vil det nye styret i Hotvet strand B3 ha denne sammensetningen:

styremedlem:	Dag Engsbråten, Øvre Storgate 111	valgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem:	Randi Waage, Øvre Storgate 109	valgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem:	Egil Svendsen, Øvre Storgate 111	valgt i 2023 for to (2) år til 2025
styremedlem:	Espen Krogstad, Øvre Storgate 103	valgt i 2022 for to (2) år til 2024
styreleder:	Hans Kr. Hansen, Øvre Storgate 103	valgt i 2023 for ett (1) år til 2024

I henhold til vedtektenes pkt. 7a) om styret, sies det: «Sameiet skal ha styre bestående av tre (3) til fem (5) medlemmer, og ett (1) varamedlem om det velges færre enn fire (4) medlemmer til styret».
Styret anser vedtektens ordlyd som oppfylt dersom styrets innstilling til valg og rokkering får flertall i ekstraordinært Årsmøte 2023.

HKH: 13.09.23

Fullmakt: Se baksiden!

Hotvet strand B3

Fullmaktsskjema for deltagelse/avstemming på årsmøte i Hotvet strand B3.

Denne fullmakten gjelder:

Ekstraordinært Årsmøte 2023, torsdag 28. sept. 2023, kl. 18.00.
Møtested: Hamborgstrøm bo- og servicesenter

Leilighetsnummer: .....

Seksjonsnummer: .....

Seksjonsadresse (husnummer): .....

Seksjonseiers navn: .....

navn:.....

Jeg gir herved nevnte person fullmakt til å stemme på mine/våre vegne under ekstraordinært Årsmøte 2023 torsdag 28. september 2023, kl. 18.00:

Fullmektigens navn: .....

Adresse: .....

Telefonnummer: .....

E-postadresse:.....

Eventuelle kommentarer: .....

.....

.....

Hotvet strand, Drammen: den.....

---	---	---
Seksjonseiers underskrift	Seksjonseiers underskrift	Fullmektigens underskrift

HKH/B3: 13.09.23

Utskriftsdato: 02.07.2025

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.**	115	**Bruksnr.**	996	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Øvre Storgate 103, 3018 DRAMMEN								

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	4 586,20 kr
Vann	2 825,13 kr
Sum	**7 411,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	996	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Øvre Storgate 103, 3018 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
67529977	981	30.04.2025	Stipulert forbruk	61

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 115	Bnr: 996	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse: Øvre Storgate 103				
Referanse: 83251037				
Avtalenummer: 1159412				
Dato: 02.07.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 3,944				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.02.07.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**115**	**996**	**0**	**7**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.12.1999	Nei	Nei			98/4270	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			115/996/0/53	0
					115/996/0/52	0
					115/996/0/54	0
					115/996/0/49	0
					115/996/0/48	0
					115/996/0/51	0
					115/996/0/50	0
					115/996/0/5	0
					115/996/0/4	0
					115/996/0/7	0
					115/996/0/6	0
					115/996/0/1	0
					115/996	0
					115/996/0/3	0
					115/996/0/2	0
					115/996/0/13	0
					115/996/0/12	0
					115/996/0/15	0
					115/996/0/14	0

115/996/0/9	0
115/996/0/8	0
115/996/0/11	0
115/996/0/10	0
115/996/0/21	0
115/996/0/20	0
115/996/0/23	0
115/996/0/22	0
115/996/0/17	0
115/996/0/16	0
115/996/0/19	0
115/996/0/18	0
115/996/0/29	0
115/996/0/28	0
115/996/0/31	0
115/996/0/30	0
115/996/0/25	0
115/996/0/24	0
115/996/0/27	0
115/996/0/26	0
115/996/0/37	0
115/996/0/36	0
115/996/0/39	0
115/996/0/38	0
115/996/0/33	0
115/996/0/32	0
115/996/0/35	0
115/996/0/34	0
115/996/0/45	0
115/996/0/44	0
115/996/0/47	0
115/996/0/46	0

			115/996/0/41	0
			115/996/0/40	0
			115/996/0/43	0
			115/996/0/42	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	115/996/0/23	0
			115/996/0/29	0
			115/996/0/19	0
			115/996/0/8	0
			115/996/0/25	0
			115/996/0/32	0
			115/996/0/7	0
			115/996/0/34	0
			115/996/0/17	0
			115/996/0/4	0
			115/996/0/24	0
			115/996/0/37	0
			115/996/0/52	0
			115/996/0/36	0
			115/996/0/48	0
			115/996/0/46	0
			115/996/0/47	0
			115/996/0/26	0
			115/996/0/54	0
			115/996/0/6	0
			115/996/0/53	0
			115/996/0/50	0
			115/996/0/3	0
			115/996/0/10	0
			115/996/0/39	0
			115/996/0/22	0
			115/996/0/30	0
			115/996/0/38	0

115/996/0/35	0
115/996/0/16	0
115/996/0/28	0
115/996/0/40	0
115/996/0/2	0
115/996/0/9	0
115/996/0/41	0
115/996/0/15	0
115/996/0/51	0
115/996/0/44	0
115/996/0/27	0
115/996/0/20	0
115/996/0/1	0
115/996/0/21	0
115/996/0/45	0
115/996/0/33	0
115/996/0/13	0
115/996/0/49	0
115/996/0/14	0
115/996/0/5	0
115/996/0/42	0
115/996	0
115/996/0/11	0
115/996/0/18	0
115/996/0/43	0
115/996/0/31	0
115/996/0/12	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20182415	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	3818	0	3818

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Øvre Storgate	103	Nord: 6623941 Øst: 566284 System: EPSG:25832	Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Postnummerområde 3018-DRAMMEN Stemmekrets 4-Øren Grunnkrets 203-Øren-Underlia 3 SKOLEKRETS 21-Øren

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
2328	Hotvedt dampsag	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	05.04.2017	115/838 115/995 115/995/0/1 115/995/0/2 115/995/0/3 115/995/0/4 115/995/0/5 115/995/0/6 115/995/0/7 115/995/0/8 115/995/0/9 115/995/0/10 115/995/0/11 115/995/0/12 115/995/0/13 115/995/0/14 115/995/0/15 115/995/0/16 115/995/0/17 115/995/0/18 115/995/0/19 115/995/0/20 115/995/0/21 115/995/0/22 115/995/0/23 115/995/0/24 115/995/0/25 115/995/0/26 115/995/0/27 115/995/0/28 115/995/0/29 115/995/0/30 115/995/0/31	

115/995/0/32
115/995/0/33
115/995/0/34
115/995/0/35
115/995/0/36
115/995/0/37
115/996
115/996/0/1
115/996/0/2
115/996/0/3
115/996/0/4
115/996/0/5
115/996/0/6
115/996/0/7
115/996/0/8
115/996/0/9
115/996/0/10
115/996/0/11
115/996/0/12
115/996/0/13
115/996/0/14
115/996/0/15
115/996/0/16
115/996/0/17
115/996/0/18
115/996/0/19
115/996/0/20
115/996/0/21
115/996/0/22
115/996/0/23
115/996/0/24
115/996/0/25
115/996/0/26
115/996/0/27
115/996/0/28
115/996/0/29
115/996/0/30
115/996/0/31
115/996/0/32
115/996/0/33
115/996/0/34
115/996/0/35
115/996/0/36
115/996/0/37
115/996/0/38
115/996/0/39
115/996/0/40
115/996/0/41
115/996/0/42
115/996/0/43
115/996/0/44

115/996/0/45
115/996/0/46
115/996/0/47
115/996/0/48
115/996/0/49
115/996/0/50
115/996/0/51
115/996/0/52
115/996/0/53
115/996/0/54
115/998
115/998/0/1
115/998/0/2
115/998/0/3
115/998/0/4
115/998/0/5
115/998/0/6
115/998/0/7
115/998/0/8
115/998/0/9
115/998/0/10
115/998/0/11
115/998/0/12
115/998/0/13
115/998/0/14
115/998/0/15
115/998/0/16
115/998/0/17
115/998/0/18
115/998/0/19
115/998/0/20
115/998/0/21
115/998/0/22
115/998/0/23
115/998/0/24
115/998/0/25
115/998/0/26
115/998/0/27
115/998/0/28
115/998/0/29
115/998/0/30
115/998/0/31
115/998/0/32
115/998/0/33
115/1002
115/1002/0/1
115/1002/0/2
115/1002/0/3
115/1002/0/4
115/1002/0/5
115/1002/0/6

115/1002/0/7
115/1002/0/8
115/1002/0/9
115/1002/0/10
115/1002/0/11
115/1002/0/12
115/1002/0/13
115/1002/0/14
115/1002/0/15
115/1002/0/16
115/1002/0/17
115/1002/0/18
115/1002/0/19
115/1002/0/20
115/1002/0/21
115/1002/0/22
115/1002/0/23
115/1002/0/24
115/1002/0/25
115/1002/0/26
115/1002/0/27
115/1002/0/28
115/1002/0/29
115/1002/0/30
115/1002/0/31
115/1002/0/32
115/1002/0/33
115/1002/0/34
115/1002/0/35
115/1002/0/36
115/1002/0/37
115/1002/0/38
115/1002/0/39
115/1002/0/40
115/1002/0/41
115/1002/0/42
115/1002/0/43
115/1002/0/44
115/1002/0/45

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	**115**	**996**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3570,5	3574	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.05.1999	Nei	Nei	Ja	54		Nord: 6623915,58 Øst: 566286,15 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			115/996/0/53	0
					115/996/0/52	0
					115/996/0/54	0
					115/996/0/49	0
					115/996/0/48	0
					115/996/0/51	0
					115/996/0/50	0
					115/996/0/5	0
					115/996/0/4	0
					115/996/0/7	0
					115/996/0/6	0
					115/996/0/1	0
					115/996	0
					115/996/0/3	0
					115/996/0/2	0
					115/996/0/13	0
					115/996/0/12	0
					115/996/0/15	0
					115/996/0/14	0
					115/996/0/9	0
					115/996/0/8	0
					115/996/0/11	0
					115/996/0/10	0
					115/996/0/21	0

			115/996/0/20	0
			115/996/0/23	0
			115/996/0/22	0
			115/996/0/17	0
			115/996/0/16	0
			115/996/0/19	0
			115/996/0/18	0
			115/996/0/29	0
			115/996/0/28	0
			115/996/0/31	0
			115/996/0/30	0
			115/996/0/25	0
			115/996/0/24	0
			115/996/0/27	0
			115/996/0/26	0
			115/996/0/37	0
			115/996/0/36	0
			115/996/0/39	0
			115/996/0/38	0
			115/996/0/33	0
			115/996/0/32	0
			115/996/0/35	0
			115/996/0/34	0
			115/996/0/45	0
			115/996/0/44	0
			115/996/0/47	0
			115/996/0/46	0
			115/996/0/41	0
			115/996/0/40	0
			115/996/0/43	0
			115/996/0/42	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	115/996/0/23	0

115/996/0/29	0
115/996/0/19	0
115/996/0/8	0
115/996/0/25	0
115/996/0/32	0
115/996/0/7	0
115/996/0/34	0
115/996/0/17	0
115/996/0/4	0
115/996/0/24	0
115/996/0/37	0
115/996/0/52	0
115/996/0/36	0
115/996/0/48	0
115/996/0/46	0
115/996/0/47	0
115/996/0/26	0
115/996/0/54	0
115/996/0/6	0
115/996/0/53	0
115/996/0/50	0
115/996/0/3	0
115/996/0/10	0
115/996/0/39	0
115/996/0/22	0
115/996/0/30	0
115/996/0/38	0
115/996/0/35	0
115/996/0/16	0
115/996/0/28	0
115/996/0/40	0
115/996/0/2	0

				115/996/0/9	0	
				115/996/0/41	0	
				115/996/0/15	0	
				115/996/0/51	0	
				115/996/0/44	0	
				115/996/0/27	0	
				115/996/0/20	0	
				115/996/0/1	0	
				115/996/0/21	0	
				115/996/0/45	0	
				115/996/0/33	0	
				115/996/0/13	0	
				115/996/0/49	0	
				115/996/0/14	0	
				115/996/0/5	0	
				115/996/0/42	0	
				115/996	0	
				115/996/0/11	0	
				115/996/0/18	0	
				115/996/0/43	0	
				115/996/0/31	0	
				115/996/0/12	0	
Kart- og delingsforretning	17.02.2000		18315	Mottaker	115/996	3574
				Avgiver	115/838	-3574

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20182415	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	3818	0	3818

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Storgate	103			Nord: 6623941 Øst: 566284 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Postnummerområde 3018-DRAMMEN Stemmekrets 4-Øren Grunnkrets 203-Øren-Underlia 3

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
2328	Hotvedt dampsag	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	05.04.2017	115/838 115/995 115/995/0/1 115/995/0/2 115/995/0/3 115/995/0/4 115/995/0/5 115/995/0/6 115/995/0/7 115/995/0/8 115/995/0/9 115/995/0/10 115/995/0/11 115/995/0/12 115/995/0/13 115/995/0/14 115/995/0/15 115/995/0/16 115/995/0/17 115/995/0/18 115/995/0/19 115/995/0/20 115/995/0/21 115/995/0/22 115/995/0/23 115/995/0/24 115/995/0/25 115/995/0/26 115/995/0/27 115/995/0/28 115/995/0/29 115/995/0/30 115/995/0/31 115/995/0/32 115/995/0/33 115/995/0/34 115/995/0/35 115/995/0/36	

115/995/0/37
115/996
115/996/0/1
115/996/0/2
115/996/0/3
115/996/0/4
115/996/0/5
115/996/0/6
115/996/0/7
115/996/0/8
115/996/0/9
115/996/0/10
115/996/0/11
115/996/0/12
115/996/0/13
115/996/0/14
115/996/0/15
115/996/0/16
115/996/0/17
115/996/0/18
115/996/0/19
115/996/0/20
115/996/0/21
115/996/0/22
115/996/0/23
115/996/0/24
115/996/0/25
115/996/0/26
115/996/0/27
115/996/0/28
115/996/0/29
115/996/0/30
115/996/0/31
115/996/0/32
115/996/0/33
115/996/0/34
115/996/0/35
115/996/0/36
115/996/0/37
115/996/0/38
115/996/0/39
115/996/0/40
115/996/0/41
115/996/0/42
115/996/0/43
115/996/0/44
115/996/0/45
115/996/0/46
115/996/0/47
115/996/0/48
115/996/0/49

115/996/0/50
115/996/0/51
115/996/0/52
115/996/0/53
115/996/0/54
115/998
115/998/0/1
115/998/0/2
115/998/0/3
115/998/0/4
115/998/0/5
115/998/0/6
115/998/0/7
115/998/0/8
115/998/0/9
115/998/0/10
115/998/0/11
115/998/0/12
115/998/0/13
115/998/0/14
115/998/0/15
115/998/0/16
115/998/0/17
115/998/0/18
115/998/0/19
115/998/0/20
115/998/0/21
115/998/0/22
115/998/0/23
115/998/0/24
115/998/0/25
115/998/0/26
115/998/0/27
115/998/0/28
115/998/0/29
115/998/0/30
115/998/0/31
115/998/0/32
115/998/0/33
115/1002
115/1002/0/1
115/1002/0/2
115/1002/0/3
115/1002/0/4
115/1002/0/5
115/1002/0/6
115/1002/0/7
115/1002/0/8
115/1002/0/9
115/1002/0/10
115/1002/0/11

	115/1002/0/12 115/1002/0/13 115/1002/0/14 115/1002/0/15 115/1002/0/16 115/1002/0/17 115/1002/0/18 115/1002/0/19 115/1002/0/20 115/1002/0/21 115/1002/0/22 115/1002/0/23 115/1002/0/24 115/1002/0/25 115/1002/0/26 115/1002/0/27 115/1002/0/28 115/1002/0/29 115/1002/0/30 115/1002/0/31 115/1002/0/32 115/1002/0/33 115/1002/0/34 115/1002/0/35 115/1002/0/36 115/1002/0/37 115/1002/0/38 115/1002/0/39 115/1002/0/40 115/1002/0/41 115/1002/0/42 115/1002/0/43 115/1002/0/44 115/1002/0/45

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3570,5	Nord: 6623915,58011434 Øst: 566286,14999643 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	**115**	**996**	**0**	**7**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	20182415	0	Tatt i bruk	Bolig	3818	0	0	3818

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623938 Øst: 566283 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.05.1998	11.08.1999	
IG-Igangsettingstillatelse	18.06.1998	14.08.1999	
TB-Tatt i bruk	29.11.1999	13.12.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	Øvre Storgate 103	115	996	0	7

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	6	583	0	583
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	6	583	0	583
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	6	583	0	583
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

4	Hovedetasje	0	0	6	583	0	583
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	4	532	0	532
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	954	0	954

Referanse

J-Journalnummer: 1029197

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN KOMMUNE

Byggholt AS
Bærumsveien 473

1351 RUD

A 0 9 F N / 16808387 Geomatikk
115/996 847 Ferdigattest

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
99/00847	ADR Øvre Storgate 101 og 103	TSBU/BYTO/AMKJ	09.08.00

Øvre Storgate 101 og 103, 115/838 - FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 06.07.00.

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

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §93 nr. c.

.....
Øystein Bull-Hansen
seksjonsleder

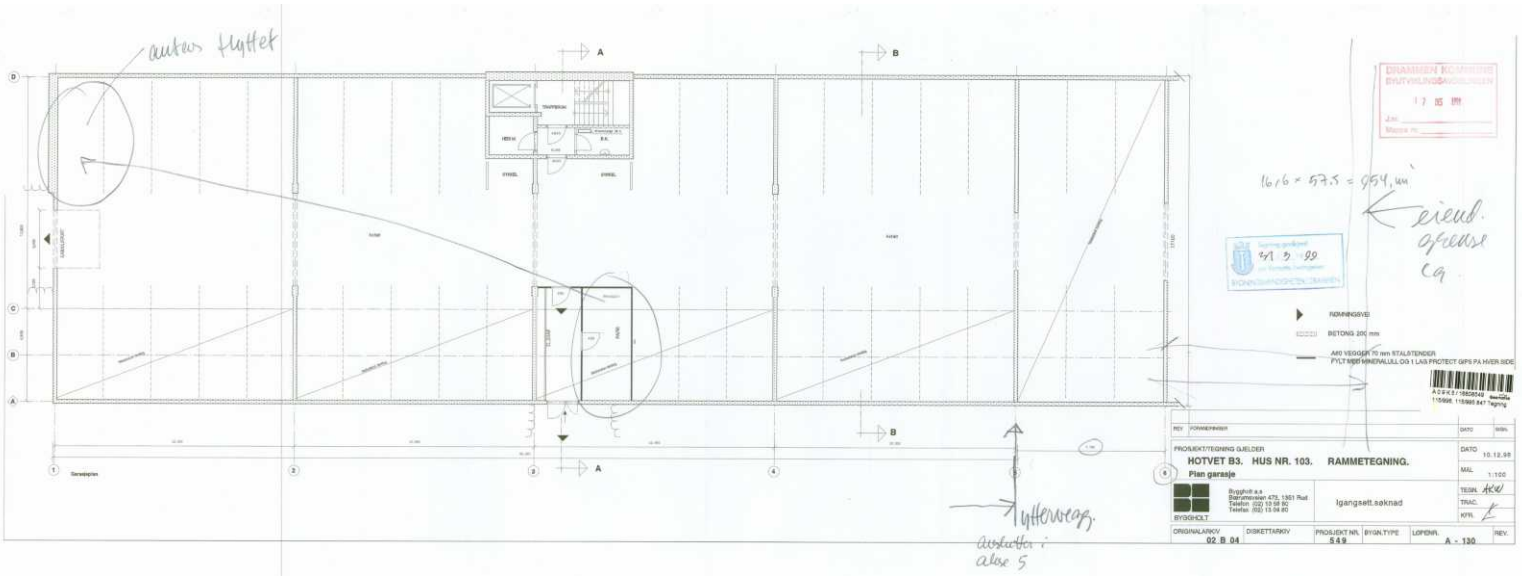
.....
Amund Kjellstad
saksbehandler

Kopi til:

Drammen og Lier Brannvesen
Bydrift, her.

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

Organisasjonsnummer
939214895



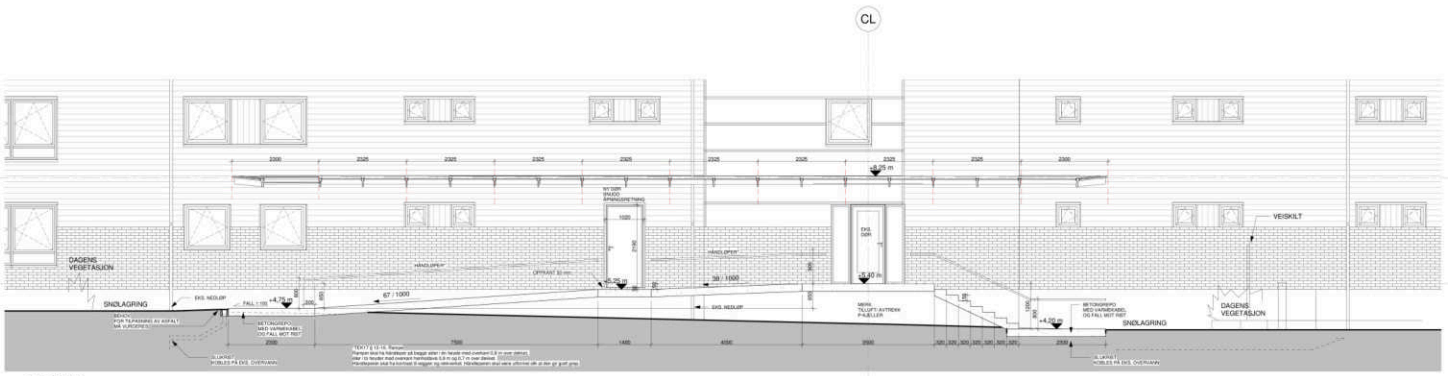
DRAMMEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 05 99
Jnr.
Mappe nr.

Tegning godkjent 27.3.99 for formelle forutsetninger BYGNINGSINSPEKTØRKONTORET

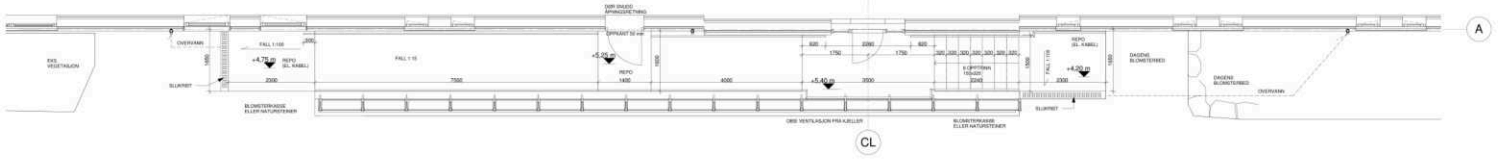
A0/A1/1858048 1158666, 1158665,647 Tegning

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKT/TEGNING GJELDER		DATO	10.12.98
HOTVET B3. HUS NR. 103. RAMMETEGNING.		MÅL	1:100
Plan garasje		TEGN.	AKW
Byggholt a.s Bakkeveien 47b, 1301 Rud. Telefon (02) 13 09 90 Telefax (02) 13 04 60	Igangsett.søknad	TRAC.	
BYGGHOLT		KTRL.	

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
02 B 04		549		A - 130	



OPPRISS
1 : 50



PLAN
1 : 50

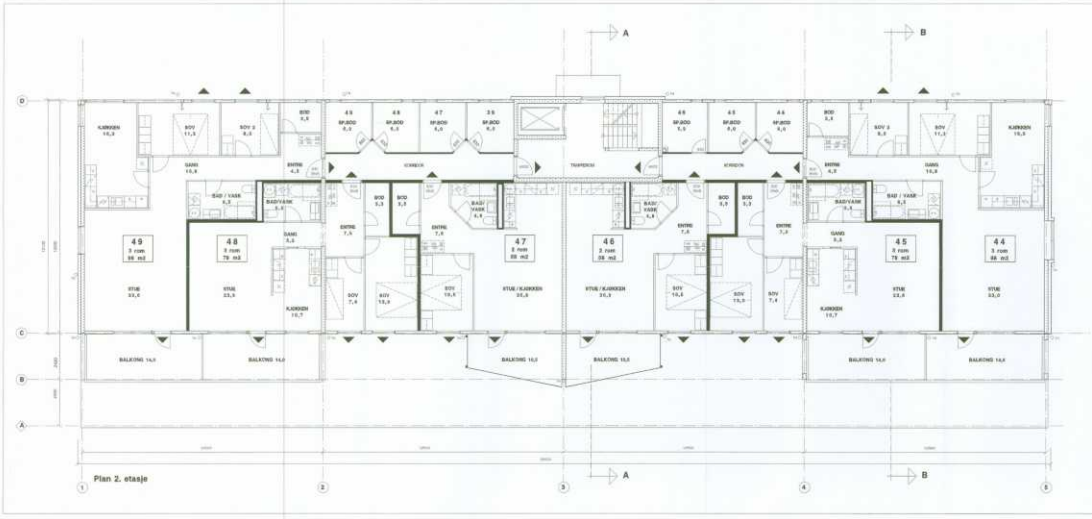
B	Div. revisjoner etter ankla	DD	TAA 15.02.2021
A	Tiltakst. sk.	DD	TAA 04.01.2021
Rev.	Revisjoner gjelder	Utført	Kontr. Dato

NBBO
Øvre Storgate 103
Gnr.o. 119 bnr.
INNGANGSPARTI
SKISSEKONSEPT

Prosjekt nr.	Arkivkg.	Ansv.	Dato
120-005	Arch 2	TAA	11.11.2020
Prosjektert	Tegnet	Kontr.	Målestokk
DD	DD	AT	1 : 50

Tegning:
PLAN/OPPRISS

Tegn. nr./ Rev.
B
103



RØMMINGSVEI

BETONG 200 mm

70 mm STÅLSTENDER. 2 x 13 mm GIPSPLATER. HULROM FYLT MED MINERALULL.

A60 VEGGER 70 mm STÅLSTENDER FYLT MED MINERALULL OG 1 LAG PROTECT GIPS PÅ HVER SIDE

A60/52dB DOBBELT BINDINGSVERK AV 70 mm STÅLSTENDER FYLT MED MINERALULL OG 2 LAG GIPS PÅ HVER SIDE

A3947/1993851
115/995, 115/995 847 Tegning

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

HOTVET B3. HUS NR. 103. RAMMETEGNING.

Plan 2. etasje. Leil. nr. 44 - 49.

DATO 10.12.98

MÅL 1:100

TEGN. HEV

TRAC.

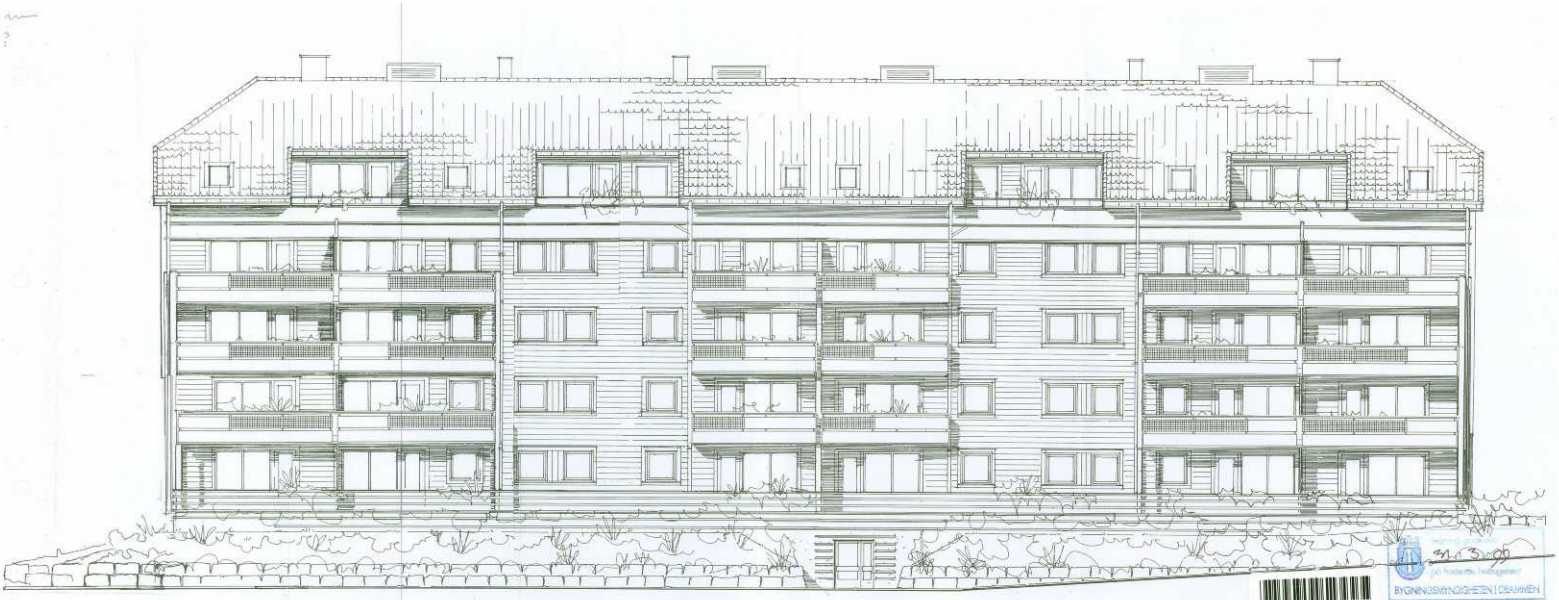
KTRL. B

Byggholt a.s
Bårdsmoveien 473, 1361 Rud
Telefon (02) 13 58 80
Telefax (02) 13 04 60

BYGGHOLT

Igangsett.søknad

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
02 B 06		549		A - 132	



BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

A 0 9 K C / 16808556 Saksdok
115/896, 115/995 547 Tegning

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

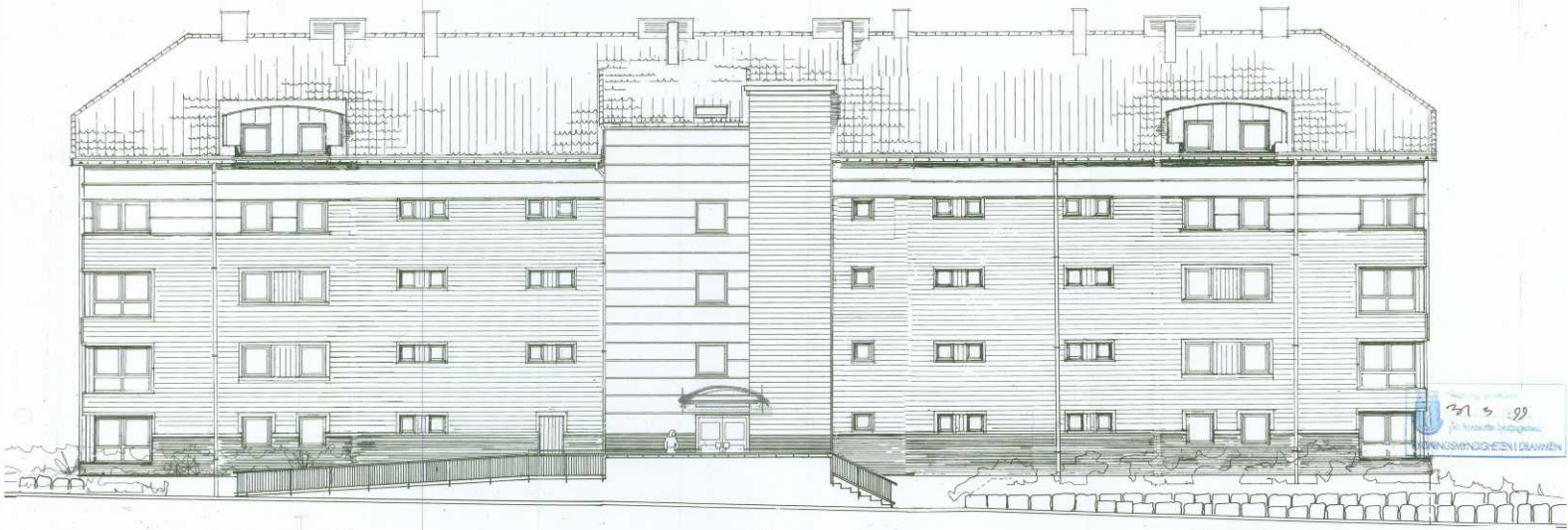
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
HOTVET B3. HUS NR. 103. RAMMETEGNING.
Fasade mot syd.

DATO 03.12.98
MÅL 1 : 100
TEGN.
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s
Bærumsveien 473, 1351 Rud
Telefon 67 13 58 80
Telefax 67 13 04 60

Igangsett.-søknad

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
25 B 49			549	A - 137	



REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
HOTVET B3. HUS NR. 103. RAMMETEGNING.
Fasade mot nord.

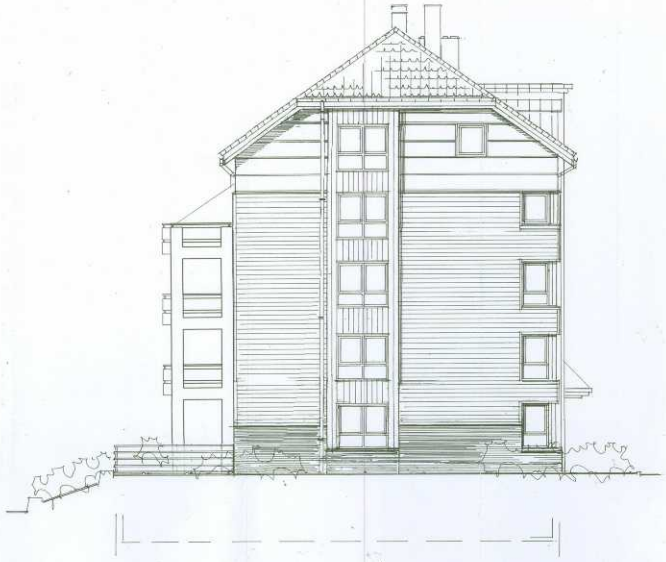
DATO 03.12.98
MÅL 1 : 100

Byggholt a.s
Bærumsveien 473, 1351 Rud
Telefon 67 13 58 80
Telefax 67 13 04 80
BYGGHOLT

Igangsett.-søknad

TEGN.
TRAC.
KFR.

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
26 B 60			549	A - 138	





Igangsetting godkjent
31 3 99
på forutsetning av
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKTTEGNING GJELDER
HOTVET B3. HUS NR. 103. RAMMETEGNING.
Fasader mot øst og vest.

DATO 03.12.98
MÅL 1 : 100

BYGGHOLT
Byggholt a.s
Bekkmarkveien 47B, 1361 Rud
Telefon 67 59 59 50
Telefax 67 13 04 60

Igangsett.-søknad

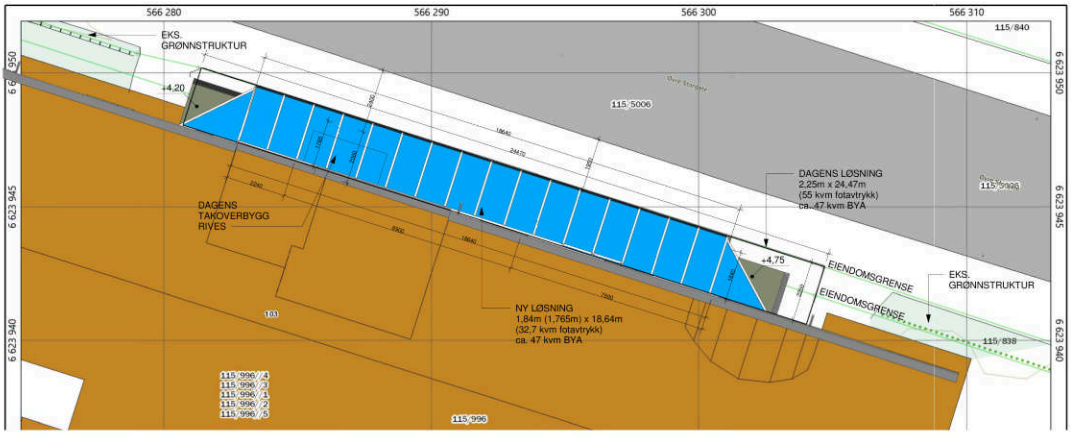
TEGN.
TRAC.
KFR. S. Hansen

ORIGINALARKIV	DIREKTEARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
25 B 51			549	A - 139	









E	Ajourført	DD	TAA	25.03.2022
D	Kart oppdatert	DD	TAA	10.06.2021
C	Div. revisjoner etter avtale	DD	TAA	16.02.2021
B	Trekant tak	DD	TAA	04.01.2021
A	Rev. forslag etter møte	DD	TAA	11.11.2020
Rev.	Revisjonen gjelder	Ltfart	Kontr.	Dato

NBBO:
Øvre Storgate 103
G.b.nr. 115/996
INNGANGSPARTI
FORPROSJEKT

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.:	Dato
120-005	Avd 2	TAA	05.06.2020
Prosjektert	Tegnet	Avs	Målestokk
DD	DD	A2	1 : 100

Tegning: PLAN, 3D

Tegn. nr /Rev.: E 101

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**115**	**996**	**0**	**7**	Øvre Storgate 103, 3018 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	74.09m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3570.46m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3496.37m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3570.46m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7121.85m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3570.46m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4065.03m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060252-7	HOTVEDT DAMPSAG (24.6.1997)	Boliger	3184.23m^2
	3301 060252-7	HOTVEDT DAMPSAG (24.6.1997)	Friluftsområde (på land)	14.5m^2
	3301 060252-7	HOTVEDT DAMPSAG (24.6.1997)	Frisiktsone	5.68m^2
	3301 060252-7	HOTVEDT DAMPSAG (24.6.1997)	Gatetun	371.73m^2

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.

DRAMMEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR HOTVEDT DAMPSAG

(G.NR./B.NR. 115/838, 839, m. fl.)

REGULERINGSBESTEMMELSER – SIST REVIDERT 20. 05. 97.

Vedtatt i Drammen bystyre 24. 06. 1997 – sak 61/97.

Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge forholdene til rette for:

1 Boligbygging med mulighet for næring på eiendommen
2 Rekreasjon og opplevelser langs Drammenselva
3 Opprusting av Øvre Storgate

§1 Generelt

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:	§25, pkt 1 i PBL * Boliger med innpass av næring (B1, B2, B3, B4)
Offentlig trafikkområde:	§25, pkt 3 i PBL * Del av Øvre Storgt.
Spesialområder:	§25. pkt 6 i PBL * Frisiktsområder * Gatetun / privat vei * Friluftsområde * Kommunaltekniske anlegg

Drammen Kommune

Dato 14/10-02 Ordfører Live Christoffersen

§2 *Byggeområder (B1, B2, B3, B4)*

1 Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder. Lokaler i 1. Etasje og med direkte adkomst til Øvre Storgate kan nyttes til næringsformål. Næringsvirksomheten bør ikke være trafikkskapende, støygivende eller medføre andre ulemper for boligmiljøet.

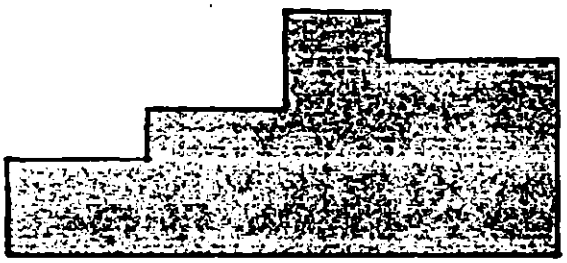
2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 38% i gjennomsnitt for byggeområdene (B1+ B2+ B3+ B4)

3 Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Loftsvolumet kan utnyttes til *en* selvstendig boligetasje. *Bygningens gesims kan maksimalt ligge 1,6 meter over øverste etasjes gulvnivå.*

4 Bebyggelsen skal avtrappes i høyde mot øst og vest. Minimum 20% av fasadelengden mot Øvre Storgate kan ikke ha gesimshøyder over 8 meter.
For bebyggelsen på alle utbyggingsarealene sett under ett gjelder følgende krav til høyder *og etasjetall* :

- Minimum 20% av bebygd areal kan ha *2 etg.+ loftetg.*og gesims inntil 8 meter.
- Minimum 20% av bebygd areal kan ha *3 etg.+loftetg.* og gesims inntil 11 meter.
- Maksimum 15% av bebygd areal kan ha *5 etg.+ loftetg.*og gesims inntil 16 meter.
- Den øvrige bebyggelsen kan ha *4 etg.+ loftetg.*og gesims inntil 13,5 meter.

Etasjetall	maks.gesims
5 etg + loft	16,0 m
4 etg + loft	13,5 m
3 etg + loft	11,0 m
2 etg + loft	8,0 m
1 etg + loft	



BYA fordeling :	min 20 %	min 20 %	maks 15 %	Resten

Mot «Friluftsområdet» skal det maksimalt være gesimshøyde på 11 meter. «Gesimshøyde» defineres i byggeforskriftenes kapitel 23:121.

1 Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utearealene i boligområdene skal være opparbeidet samtidig med at bygningene er tatt i bruk.

2 Byggegrense kan legges i formålsgrense der ikke annet er angitt på planen.

Drammen kommune

Dato 14/10-02 Ordfører Lise Christoffersen

§3 *Offentlig trafikkområde*

1. Nåværende gategrunn skal utvides og nytt fortau skal anlegges på gatens sydside. Utforming og materialbruk skal tilpasses strøkets karakter.

2. Avkjørsler til området er vist med piler i reguleringsplanen. Endelig utforming og plassering bestemmes i forbindelse med byggemeldingen.

§4 *Spesialområder*

1. Frisiktssoner
for avkjøringer fra Øvre Storgate. I frisiktssonen er det ikke tillatt med parkering, beplantning, oppfylling eller bygg som kan hindre frisikt.

2. Gatetun
skal
- utformes slik at siktlinjer fra Øvre Storgate til elva opprettholdes
- betjene kjøreadkomst til byggeområdene
- opparbeides med parkeringsplasser for byggeområdene
- opparbeides med fortau, utforming og materialbruk tilpasset stedets karakter.

Plan for «gatetunene» skal utarbeides og godkjennes av kommunen før byggetillatelse i tilstøtende byggeområder tillates. Området skal være åpent for allmen gående ferdsel. Nordre del av St-4 tillates bebygget med underjordisk garasje og overbygning hvor underkant er minimum 5 m over terreng.

3. Friluftsområde
skal opparbeides med turvei og beplantning. Det skal innpasses plasser for lek, opphold, og for andre opplevelser langs elva. Elvekanten skal i hovedsak ha en naturlig avslutning mot elva, men kan opparbeides med brygger og lignende i begrenset utstrekning. I vest kan opparbeides rampe for utsetting av båter.

Friluftsområdet skal være åpent for allmen gående og syklende ferdsel. Det er ikke tillatt med kjørende trafikk annet enn for drift og vedlikehold med tillegg av mulighet for utsetting av båter.

Friluftsområdet opparbeides etappevis i forhold til utbygging av byggeområdene. Opparbeidelse skal være ferdigstilt samtidig med at byggeområdene ferdigstilles. Plan og driftsbestemmelser for Friluftsområdet skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før området opparbeides. Opplagring av båter på land tillates ikke.

4 Kommunaltekniske anlegg
Byggeområde for pumpe/rensestasjon for avløpsvann

Dato 14/10-02 Ordfører Lise Christoffersen

§5 Spesielle bestemmelser

1. Stabiliteten av grunnen i området må ikke forringes av bygg og anlegg

2. Byggemeldinger må vedlegges geotekniske beregninger som bekrefter at gjennomføring kan skje uten fare for skader.

3. Hus og anlegg må bygges slik at de ikke skades ved oversvømmelse, og fremtidige brukere/eiere må forberedes på at flom kan inntreffe. Gulv i boligetasje skal ikke legges lavere enn kote +2,6 (NGO). Rapport om flo/flomfare skal tinglyses på eiendommen.

4. Det skal bygges 1,25 biloppstillingsplasser pr leilighet og 1 biloppstillingsplass pr 50 kvm BRA næringsareal. Ca en bilplass pr leilighet skal legges i garasjekjeller. Bakkeparkering skal legges i Spesialområde «Gatetun/privat vei».

5. Ved byggemelding skal det gjøres rede for hvordan støynivået kan tilfredsstilles i boligene.

6. Før byggetillatelse gis må det være avklart om det er miljøgifter på området og hvordan dette eventuelt skal håndteres.

7. Drammen Kommunes vedtekter til PBL §69 nr 3 gjøres gjeldende (pkt 1, 2, 3). Deler av spesialområdet kan nyttes til fellesfunksjoner for byggeområdene (lekeplasser ol.)

Drammen Kommune

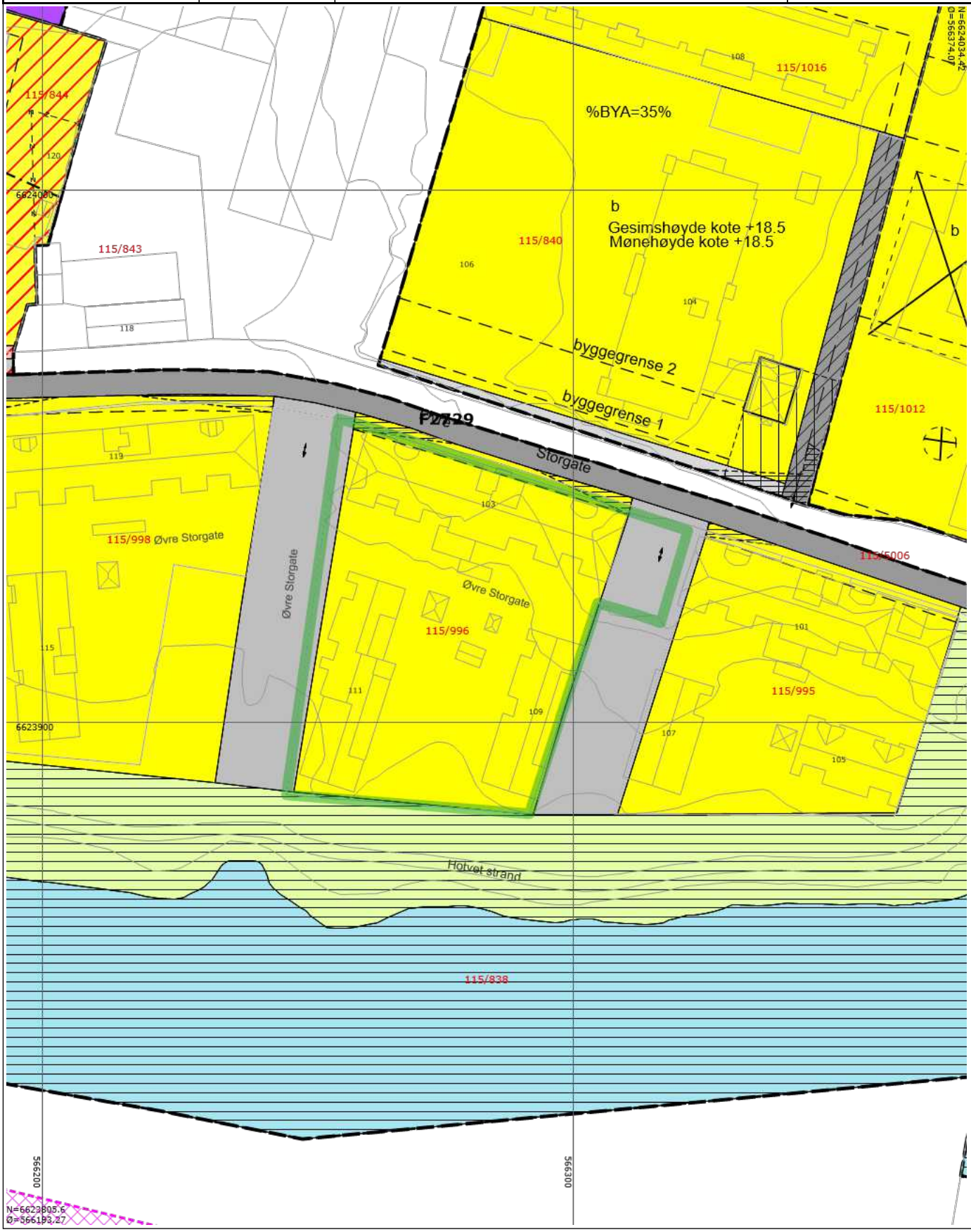
Dato 14/10-02 *Ordfører* Live Christoffer

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 996	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Øvre Storgate 103 3018 DRAMMEN			
Annen info:	HOTVEDT DAMPSAG			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Bevaring av bygninger	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Industri	Gate m/fortau	Annen veggrunn
Gatetun	Friluftsområde	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Felles avkjørsel	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse	Veg	Fortau

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 996	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Øvre Storgate 103 3018 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	KpOmråde	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 996	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Øvre Storgate 103 3018 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Fartsdemper avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Høydekurve
- Park
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

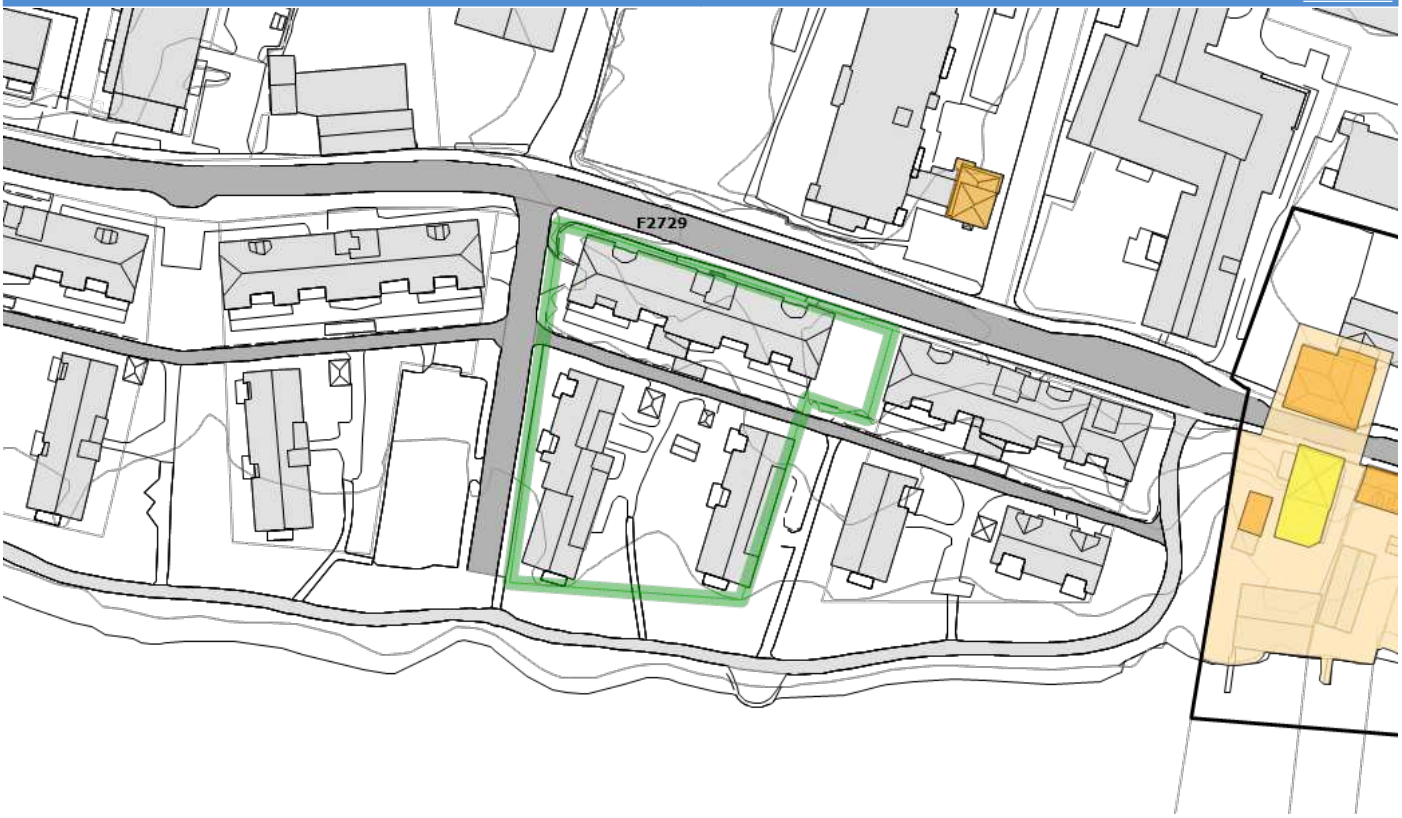
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**115**	**996**	**0**	**7**

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.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	115	996	0	0	1	3570.46m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	307.72m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	2	1130.06m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	7121.86m^2
Ras- og skredfare	4065.03m^2
Bevaring kulturmiljø	3570.46m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
3002	Nåværende	74.09m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	3496.37m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060252-7	HOTVEDT DAMPSAG	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3570.46m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	3184.23m^2
Gatetun	371.73m^2
Friluftsområde (på land)	14.50m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

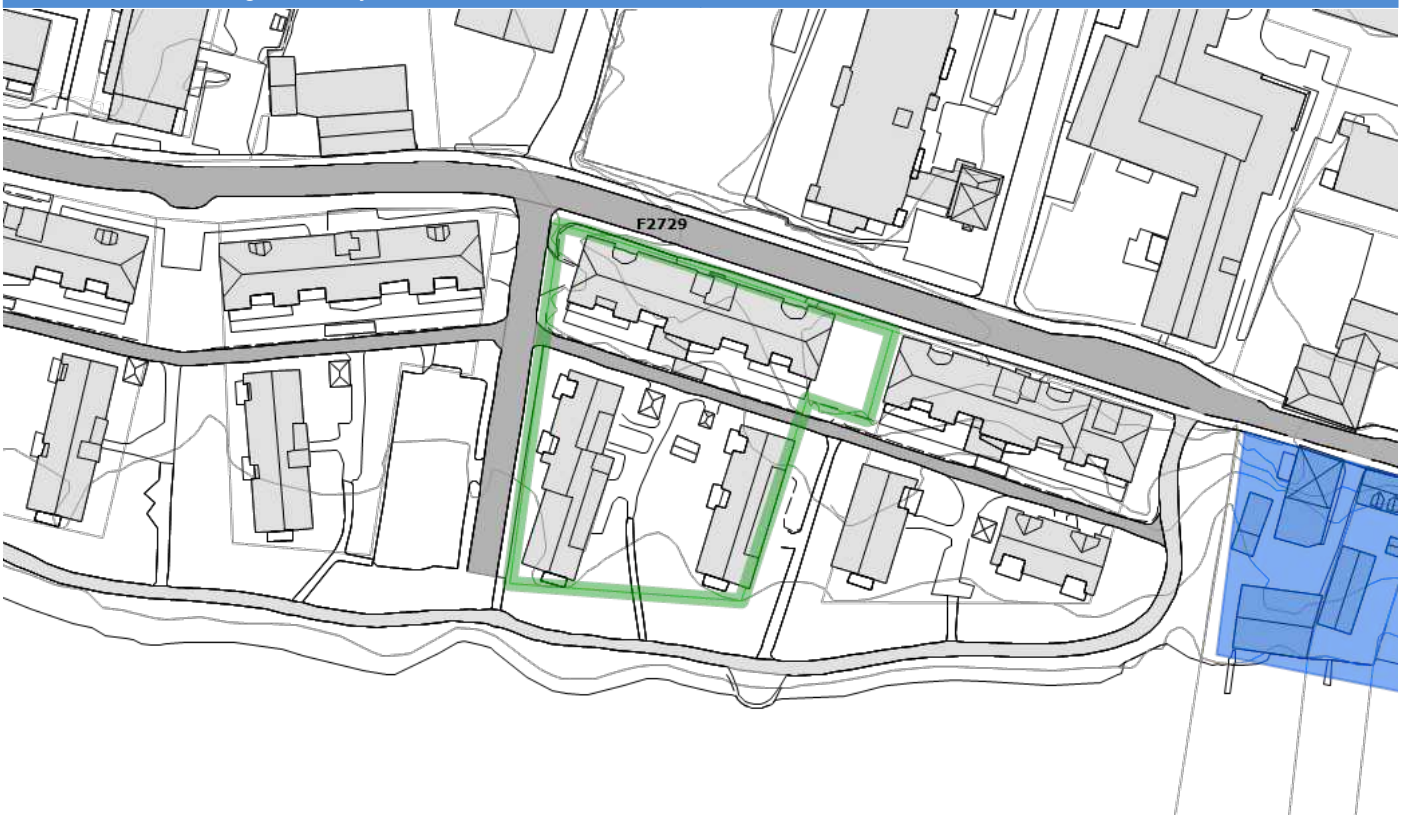
Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**115**	**996**	**0**	**7**

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.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Verneverdige tette trehusmiljøer

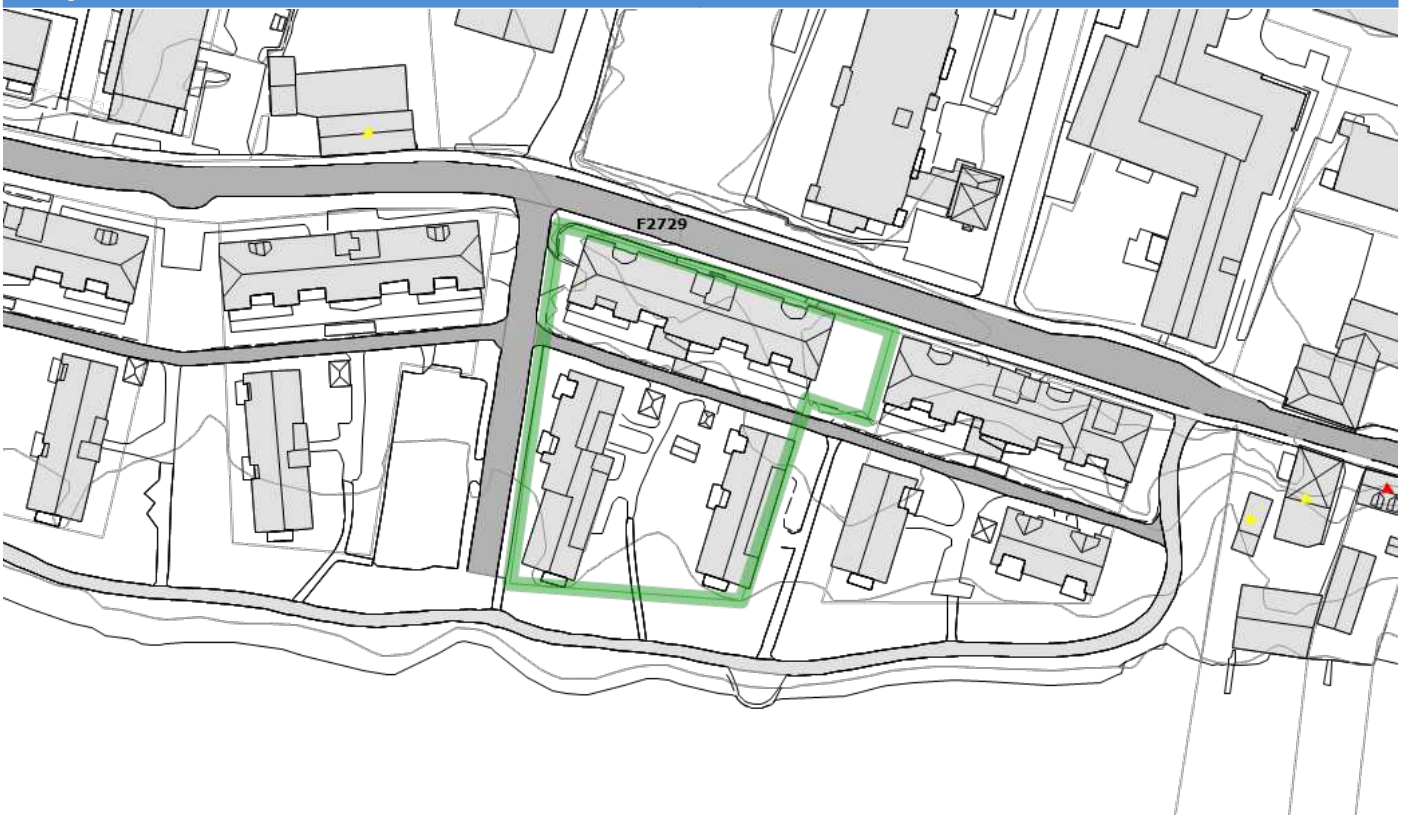
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



▲ 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	115	996	0	0	1	3570.46m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	307.72m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	2	1130.06m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	7121.86m^2
Ras- og skredfare	4065.03m^2
Bevaring kulturmiljø	3570.46m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
3002	Nåværende	74.09m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	3496.37m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

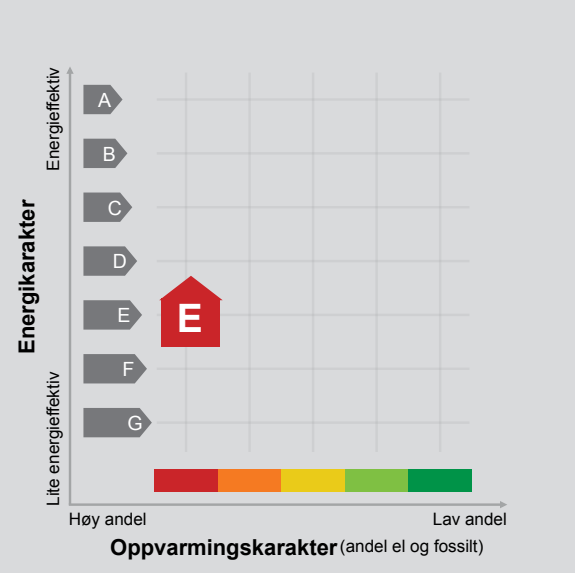
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060252-7	HOTVEDT DAMPSAG	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3570.46m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	3184.23m^2
Gatetun	371.73m^2
Friluftsområde (på land)	14.50m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Storgate 103
Postnummer	3018
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20182415
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-149747
Dato	31.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Øvre Storgate 103, 3018 Drammen
Gnr. 115, Bnr. 996, Snr. 7, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251037

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

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

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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