PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ODINS VEI 14A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

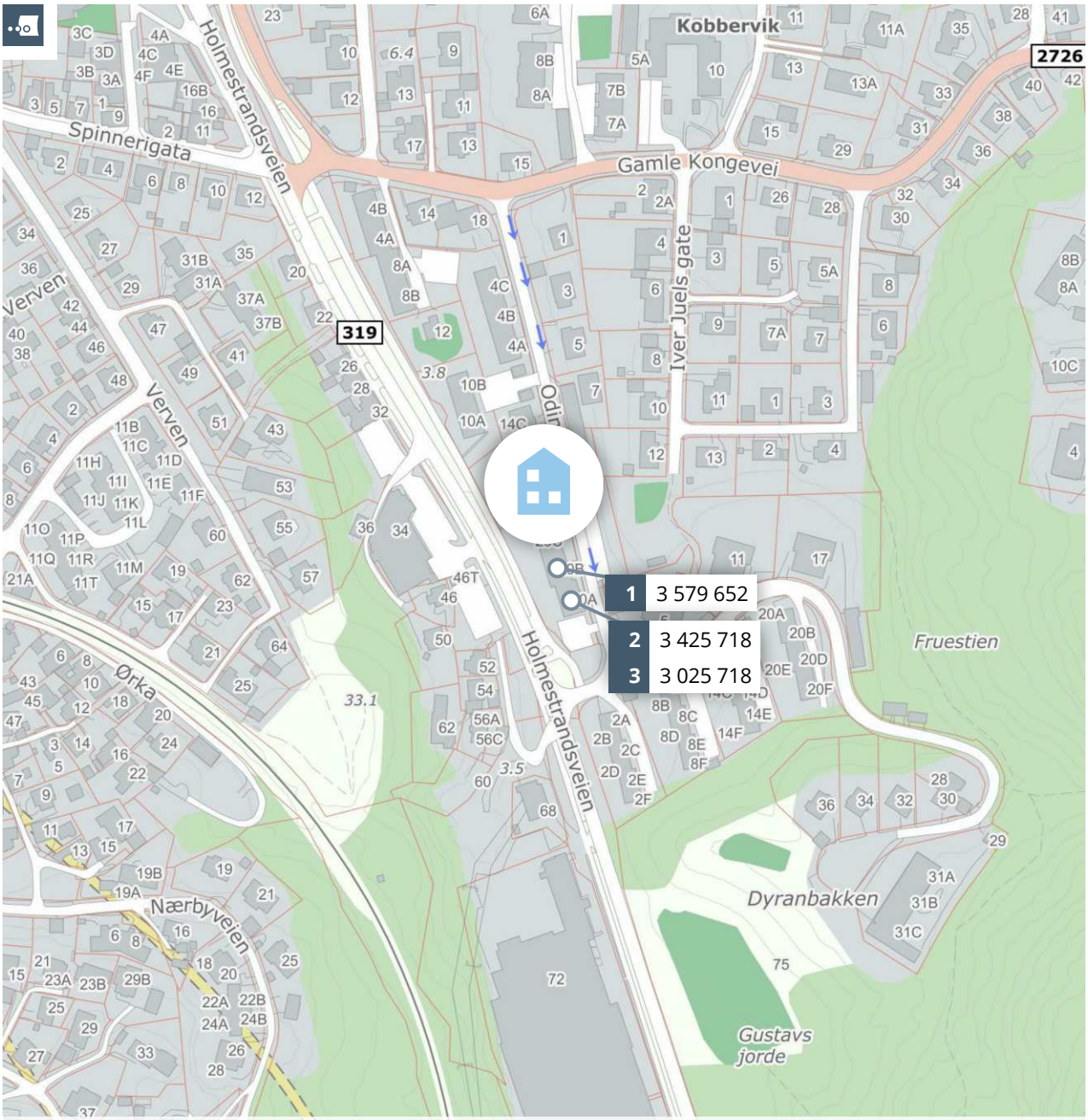
Informasjon fra borettslaget

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ODINS VEI 14 A

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins vei 14 A, 3041 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 112 BNR 433 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS TANGEN-ÅSKOLLEN 2

Verdivurdert til

3 450 000

123 671	3 573 671	54 147
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	12 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 980
Formue	12 234
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 20 B 65 m²	1956	4. etg	2 sov	26.02.2025	3 450 000	**3 450 000**	129 652	3 579 652	**55 072**
2	Odins vei 20 A 66 m²	1955	2. etg	2 sov	23.07.2025	3 300 000	**3 300 000**	125 718	3 425 718	**51 905**
3	Odins vei 20 A 67 m²	1956	1. etg	2 sov	23.07.2025	2 990 000	**2 900 000**	125 718	3 025 718	**45 160**

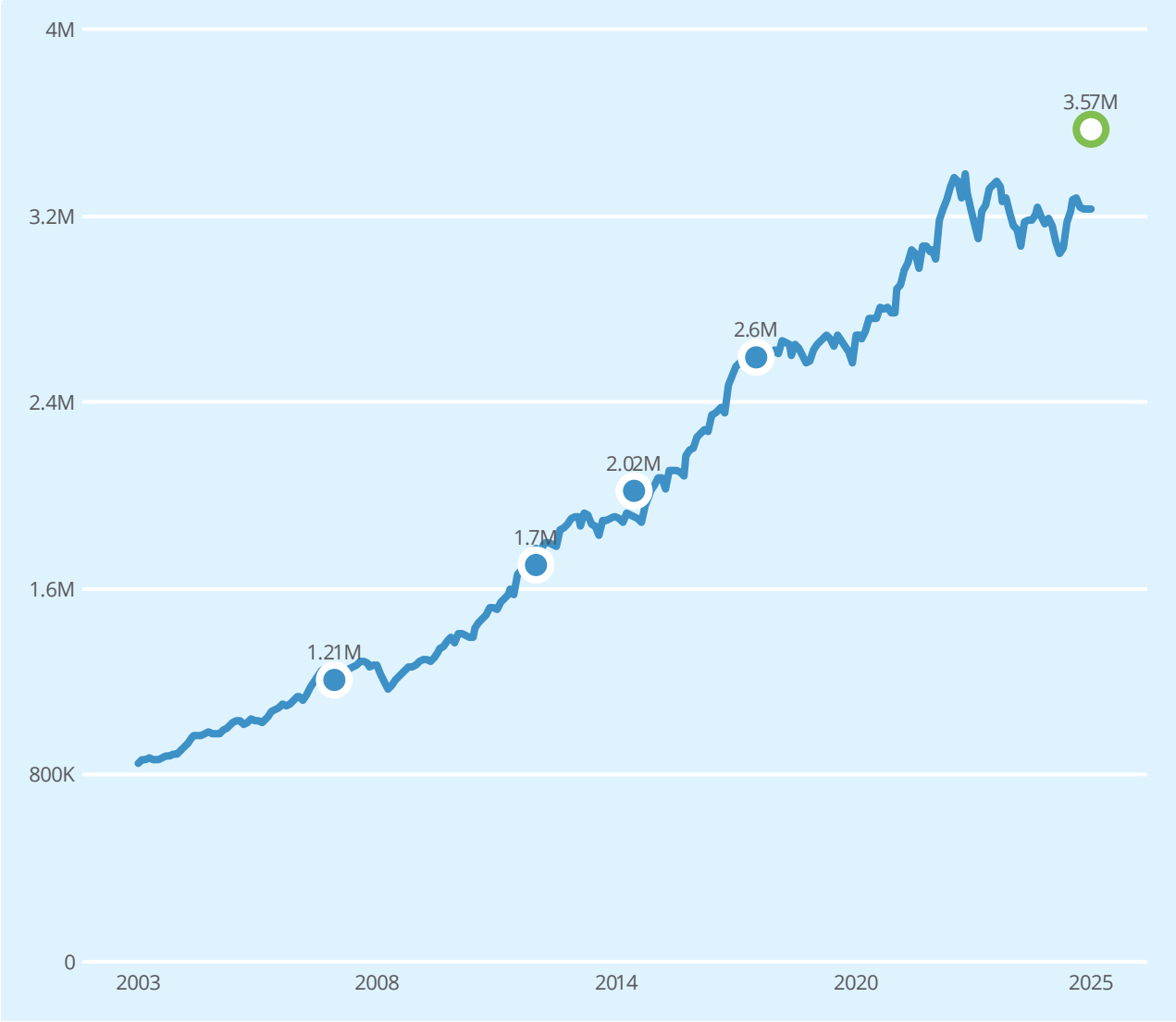
Velkommen til Odins vei 14 A – en lys og gjennomført 3-roms andelsleilighet beliggende i et attraktivt og rolig borettslag i Rundtom. Leiligheten holder en god standard med blant annet lekkert kjøkken fra 2022, oppusset bad med gulvvarme, og en romslig stue med utgang til solrik balkong. Med praktiske løsninger, gode lysforhold og sentral beliggenhet, er dette et ideelt hjem for både førstegangskjøpere, par eller deg som ønsker en lettstelt bolig med lite vedlikeholdsbehov.

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

2 Lagerbygning

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.08.2017	07.09.2017	09.10.2017	2 490 000	2 440 000	155 282	2 595 282	3
17.10.2014	28.10.2014	24.11.2014	1 650 000	1 850 000	172 825	2 022 825	
04.06.2012	14.06.2012	02.08.2012	1 490 000	1 500 000	201 195	1 701 195	
10.09.2007	18.09.2007	08.11.2007	1 190 000	1 150 000	57 133	1 207 133	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt kjøkken, oppgradert bad

Leiligheter til salgs i TANGEN-ÅSKOLLEN 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 909 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i TANGEN-ÅSKOLLEN 2 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.1M
3 003 000 Prisantydning i snitt
2 957 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 944 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd
54 147 Ødins vei 14 A Totalpris 3 573 671

48 087 TANGEN-ÅSKOLLEN 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Odins vei 14 A
3041 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 78 m^2
BRA-i: 66 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	0	2

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Odins vei 14 A
3041 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/33970

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
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 16mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på kjøkken
Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforskjell i soverom 1.
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

- 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 2022 og levert av Epoq.
Innredningen har sorte glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det stålplate.

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: 27år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Kjøkkenet er nytt fra 2022, og i henhold til gjeldende forskrift (NEK 400 og TEK17) skal det være installert komfyrvakt ved rehabilitering eller nyinstallasjon av kjøkken. Manglende komfyrvakt regnes som et avvik fra dagens forskriftskrav og gir redusert brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere komfyrvakt.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Noe eldre anlegg.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
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.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lov med annen ventilering i borettslaget.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 krever bedre for å kunne gi TG0/1

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt,

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk via felles sjakt.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som TG2.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Øvrige vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.7.2025

Rapportdato
7.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helena Jónsdóttir Steinsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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:	**Odins vei 14 A, 3041 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**112**	Bruksnr:	**433**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**76**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1956**						
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 teglstein.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Leiligheten disponerer 3 boder.

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)
4. etasje	78	66	12	0	10
Totalt m²	**78**	**66**	**12**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	66	66	0	- Entre/Hall - Bad - Kjøkken - Stue - Soverom 1 - Soverom 2	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

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.

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.
Bod på loft nr 402 på 4m2 målbart areal.
Bod nr 76 i kjeller på 5m2
Bod nr 76 i kjeller på: 3m2

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Type	Balkong
Det er etablert en balkong på 9m2. Det er etablert en balkong på 1,4m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 på 9m2.
Balkongen er oppført med rammekonstruksjon av stål.
Balkongen er oppforet og tekket med 22x098 terrassebord.
Det er montert rekkverk av stål med tilfredstillende høyde (100cm)
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er etablert en tilsvarende balkong på 1,4m2 som er tekket steinheller.

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 2016.

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.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av betong.
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 16mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på kjøkken
Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforskjell i soverom 1.
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

- 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.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted plassert i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det opplyses om rapport/tilsyn fra brann/feiervesen tidlig 2025 uten å påvise avvik.

6.5 Kjøkken

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 2022 og levert av Epoq.
Innredningen har sorte glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det stålplate.

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: 27år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Kjøkkenet er nytt fra 2022, og i henhold til gjeldende forskrift (NEK 400 og TEK17) skal det være installert komfyrvakt ved rehabilitering eller nyinstallasjon av kjøkken. Manglende komfyrvakt regnes som et avvik fra dagens forskriftskrav og gir redusert brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere komfyrvakt.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som avvik.

6.6 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 branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendig avløpsnett er skiftet i 2009 i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet i 2009
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
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 f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Rørskap er plassert på wc.

Type anlegg	Rør i rør system

Høyax rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er skiftet i 2009 i regi av borettslaget.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er oppført med Høyax rør i rør system.
Anlegget er fra 2009 i forbindelse med oppgradering av bad.
Vannrør har dermed en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på wc
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles trappegang,

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?	Ja

Sikringsskap er skiftet.
Flere komponenter er skiftet.
Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med bad.
Nytt elektrisk til kjøkken.

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 hovedsaklig fra moderne tid. Noe eldre anlegg.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
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.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lov med annen ventilering i borettslaget.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 krever bedre for å kunne gi TG0/1

6.12 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Takess i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2009.
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	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
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-1**

Det registreres 7mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 11mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, 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: 9år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt,

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 80x80 Dusjnisje
- 80cm baderomsinnredning med speil.
- Jomo innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk via felles sjakt.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det gis ikke tillatelse i borettslaget å tilkoble mekanisk avtrekk på felles luftesjakt.
Dette er ikke hensynstatt i rapporten da NS3600 definerer dette som TG2.

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-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Øvrige vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

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

6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Belegg på kjøkken. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt betong.
Tak: Takess på bad. Øvrige rom malt betong.

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.

6.14 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på bad. - Ildsted plassert i stuen. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251047

Selger 1 navn
Helena J Steinsen

Gateadresse
Odins vei 14A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

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: 83251047

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradert baderomsinnredning 2021/2022 (vask, innredning med 2 skuffer, blandebatteri, speilskap)

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

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

Beskrivelse: På ekstra kalde vintre hender det at pipevifta trenger en ekstra rengjøring. Dette er fordi flere leiligheter deler pipesjakt. Etter rengjøring fungerer alt som det skal igjen.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021/2022. Dokumenter i Boligmappa.no

Arbeid utført av: Ingeniør Ivar Pettersen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp ladere på borettslagets parkeringsplasser, og klargjort for flere.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251047

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251047

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: 83251047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helena Jónsdóttir Steinsen	05828d184c54eb12300d bacc82bc33617e4e0473	05.08.2025 06:43:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251047

- 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:

Kobbervik Borettslag		V³r ref.:	6/76
Odins Vei 14 A		Type:	Borettslag
3041 DRAMMEN		Eiere:	Helena Jonsdottir Steinsen
Organisasjonsnr:	950 710 705	Andelsnr:	76

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 980

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	5 980

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	123 671	Gjeld siste ³rsoppg.:	125 718
Klient ajourf. l³ n:	14 098 523	Klient gj. s. ³rsoppg.:	14 331 887

Spesifikasjon av l³ n:

L³nenummer: 94937055727, Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.

Rentesats per 25.07.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 25.07.2025: 14 098 523

Andel av saldo: 123 671

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Annuitet med flytende rente

Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 95195105
E-post:	styretkbrl@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 25.07.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	125 718	Andre inntekter:	370
Annen formue:	12 234	Utgifter:	7 370		

P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 000
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	76

Bygning/eiendom

Bygge³r:	1956
G³rds/bruksnr:	112/427, 112/434, 112/58, 112/435, 112/431, 112/433, 112/60
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10794

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86227815

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1956	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	65		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Boligopplysninger:

Kobbervik Borettslag	Vår ref.:	6/76
Odins Vei 14 A	Type:	Borettslag
3041 DRAMMEN	Eiere:	Helena Jonsdottir Steinsen
Organisasjonsnr: 950 710 705		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Ingen faste p-plasser eller garasjer i borettslagets regi. Parkering langs veiene.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Felleskostnadene økes med kr 350,- per mnd fra 01.01.25

Vedtekter

for Kobbervik borettslag org nr 950 710 705

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på generalforsamling 12. april 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kobbervik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og ha minimum 5 maksimum 6 andre medlemmer. Det skal være tilsvarende mengde varamedlemmer som medlemmer..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Kobbervik borettslag Gårds-og husordensreglement[1]

1. Vaskemaskiner og andre maskiner, hamring og banking (husk at lyden forplanter seg i hele blokken) skal ikke brukes etter kl 21.00. Lyd fra musikkanlegg (instrumenter, radio og TV, ect.) som ikke er dempet, må ikke brukes for åpne vinduet. Støyende underholdning skal ikke finne sted etter kl 23.00 uten at naboene har samtykket. Støyende virksomhet skal ikke forekomme før kl 09.00 på lørdager og ikke før kl 12.00 på søn- og helligdager.

2. Alle må være nøye med at utgangsdøren er låst. Det henstilles til at alle å vise hensyn ved ikke å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppgangene (treskoløping o.a.). Vis ekstra hensyn dersom du kommer sent hjem eller går veldig tidlig. Oppgangene er ikke lekeplass for barn.

3. Husdyrhold er forbudt.
   Borettslaget har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen. Andelseier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad med dokumentasjon sendes styret i god tid før dyreholdet er planlagt å starte. Det skal også innhentes kommentarer fra naboer. Dersom styret godkjenner søknaden, skal begge parter undertegne "erklæring om dyrehold" før dyreholdet kan starte.

4. Risting av klær m.v. ut av vindu eller balkong er ikke tillatt. Tenk på din nabo som bor under deg. Tørk av tøy på balkong tillates bare når det henger under balkongens øvre kant. Søn- og helligdager skal tøy ikke henges ut på tørkestativ. Det er lov å grille på balkongen, men bare med gass- eller elektrisk grill. Kullgrill må ikke benyttes pga brannfaren.

5. Barnevogner, ski, sykler etc. må ikke plasseres i oppgangene. Bruk kjellerrommene. Utvendig brukes sykkelstativ.

6. Festing av antenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret. Markiser skal være ensartet.

7. Andelseier plikter å utvise ansvar for orden og ryddighet på fellesområdene, både inne og ute. Private gjenstander skal ikke lagres på fellesområder, men i andelseiers leilighet og boder. Det samme gjelder sykler, barnevogner, rullatorer, osv, som ikke er i regelmessig bruk. Uvedkommende gjenstander på fellesområdene kan bli fjernet/kastet uten forvarsel.

8. Forandringer av leiligheter skal forelegges styret for å forvisse seg om at bærende konstruksjoner ikke blir skadet.

---

[1] Vedtatt på generalforsamlingen 7/4-1999. Sist endret på generalforsamlingen 13/3-2017

9. Tomgangskjøring av biler er forbudt iflg. trafikkreglenes § 16 1.ledd. Eksosen trekker seg inn i soverom og skaper ubehag.

10. Det henstilles til at alle hjelper til å beskytte plenen og blomsteranlegg. Bruk gjerne plenen til lek og hygge, men unngå å ødelegge de, og ikke vær til sjenanse for andre beboere

11. Utleie er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Samtykke kan bare gis i særlig tilfeller. For opplysninger om dette når samtykke gis, se vedtektene punkt 4. Andelseier har ansvaret overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre beboere måtte få av hans leietaker.

12. Kobbervik Borettslag består av 114 leiligheter, og laget eier 79 P-plasser. Det er derfor ikke nok plasser til at alle 114 leilighetene kan han 1 fast plass hver. Flere av husstandene har flere enn 1 bil. Det er ikke tillatt å parkere mer enn 1 av husstandenes biler på lagets plasser, den/de andre må parkeres andre steder enn på borettslagets plasser. Det er heller ikke tillatt å parkere firmabiler/lastebiler/bobiler eller avskiltede biler på lagets plasser. Biler parkert i strid med disse retningslinjer, vil borettslaget kunne fjerne for eiers egen regning. Se skilting.

[1] Vedtatt på generalforsamlingen 7/4-1999. Sist endret på generalforsamlingen 13/3-2017

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Kobbervik Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 10.03.2025 kl. 17:30

Sted: Tangen menighetshus, inngang på høyre side

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier 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 overskudd på kr 960 850,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styre honoraret fastsettes til kr 330 800,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av husordensregler

Ønsker å foreslå en endring av husordensreglene fra 2017 for å åpne for bruk av

vaskemaskin frem til normalt stille tidspunkt kl. 23:00 istedenfor eget tidspunkt kl. 21:00. I en normal arbeidshverdag kan det bli veldig knapt med tid for å gjennomføre bruk av vaskemaskin og tørketrommel når den må være ferdig kl. 21:00.

Forslag til vedtak: Flytte tidspunkt for siste bruk for vaskemaskiner til ferdig kl. 23:00 (istedenfor dagens 21:00), med første start kl 09:00 lørdager, og 12:00 søn- og helligdager (tilsvarende dagens regler)

Oscar Kolsrud, GK 8A

Styrets innstilling: Styret er positiv til å forlenge muligheten for å bruke vaskemaskinene. Vi synes imidlertid at kl 23 er noe sent. Vårt forslag vil være at man kan vaske frem til kl 2200.

5.2 Forslag om utredning for isolering av taket i blokkene

Bakgrunn: Taket i blokkene våre er gammelt og nærmer seg slutten av sin levetid. Vi har ikke full oversikt over tilstanden, men det ser for øyeblikket greit ut på overflaten. Likevel er det risiko for skader på vinteren på grunn av stort varmeutslipp og isdannelse. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og problemer for beboerne.

Hvorfor isolere taket:
1. Forebygging av skader og lengre levetid på taket: Ved å redusere varmeutslippet fra blokkene, vil vi også redusere risikoen for isdannelse på taket. Dette vil forhindre potensielle skader og kostbare reparasjoner i fremtiden. Samtidig vil vi redusere slitasjen på takkonstruksjonen, noe som kan forlenge takets levetid.
2. Bedre inneklima: Isolering av taket vil bidra til å opprettholde en jevn temperatur i leilighetene, noe som reduserer risikoen for fuktskader, mugg og råte. Dette vil forbedre inneklimaet betydelig og øke komforten for alle beboere. Et bedre inneklima kan også ha positive helseeffekter, spesielt for dem med astma og allergier.
3. Mulighet for reduserte strømkostnader: En utredning vil gi oss en bedre oversikt over mulige besparelser på oppvarmingskostnader ved å isolere taket. Dette kan gi direkte økonomiske fordeler for alle beboere.
4. Langsiktig økonomisk gevinst: Selv om utredningen innebærer en investering, vil den gi oss nødvendig informasjon for å ta en informert beslutning om isolering. Dette kan føre til langsiktige økonomiske gevinster for borettslaget da vi tar kontroll tidlig før problemer begynner å oppstå. Vi kan også undersøke muligheten for økonomisk støtte fra Enova eller andre støtteordninger for energibesparende tiltak.

Jeg håper at årsmøtet vil støtte dette forslaget for å utrede en løsning som kan sikre et tryggere og mer komfortabelt miljø for alle beboere.

Forslag til vedtak: Forslag: Jeg foreslår at vi gjennomfører en utredning for å kartlegge kostnader og beste metode for isolering av taket i blokkene.

Med vennlig hilsen

Therese Tokle Poverud, Odins vei 14C

Styrets innstilling: Befaring av takene for ett par år siden sier at takene er i god stand, men det er riktig at takene nærmer seg sin levetid. Det er derfor viktig for styret å følge med på tilstanden til takene.

Styret vil i 2025 kontakte våre byggtekniske rådgivere for å foreta en gjennomgang av takene.

Loftene våre er bygd som kald-loft og kan ikke lukkes inn.

Forslag til avstemming er at styret innhenter informasjon om takenes tilstand.

5.3 Forbud mot røyking i leilighetene

Jeg og min familie vil gjerne ta opp det med røyking inne i leiligheten. Vi bor i 4. etasje og opplever svært mye røyklukt, dette da spesielt i badet hvor det er felles ventilasjon som er til plage og ubehag. Det er visse dager hvor det er såpass ille at vi må lukke ventilasjonsluken i badet, som gjør at det blir både tett luft og ubehagelig. Denne lukten er også til tider ganske ille i fellesgangen, og er ikke noe særlig behagelig å møte på.

Vi tenker dette treffer på likt linje som f.ek.s punkt 7 med eksosen som trekker inn i soverommet og punkt 4 med risting av plagg og støv som plager beboende i etasjen under.

Vi har forståelse for behovet til folk, og da kunne et alternativ være å røyke ute på verandaen, men det blir dessverre for mye plager og alt for mye ekkel lukt og luft inne på andres leiligheter hvis det fortsetter slik. Vi har hatt besøk som har reagert på dette og vi selv mener også det er ubehagelig.
Vil dessuten også informere om at dette kan lett observeres på veggene i badet, og av og til når det er på sitt verste har vi belegg med fin sot som ligger på baksiden av toalettsetet.

Forslag til vedtak: Forslaget vårt gikk i utgangspunktet ut på forbud mot røyking innendørs, med alternativ for å røyke ute på verandaen hvis det er behov.

Mvh. Ghafoor

Odins vei 10B.

Styrets innstilling: Dette er i og for seg ikke en sak for årsmøtet, men vi tar det med fordi vi får stadig henvendelser fra beboere som plages av røyke lukt.

Det er ikke muligheter for at styret kan bestemme hva folk skal og ikke skal gjøre i egen leilighet. Det vi imidlertid kan gjøre, er å henstille beboere om å ta hensyn til hverandre og forstå at vi bor i blokker sammen med mange.

Styret går ikke for å innføre forbudet.

5.4 Endringer i husordensreglene i forbindelse med montering av varmepumper.

Styret ønsker å få inn et punkt angående montering av varmepumper.

"Beboere som ønsker montering av varmepumpe må sende skriftlig søknad til styret. Styret kontakter så AC-senteret for befaring. Retningslinjene som ble utarbeidet høsten 2024 skal følges. Beboere kan ikke velge hvilket firma som skal benyttes. Dette fordi det er viktig at det blir ensartet montering som ivaretar støy, vibrasjoner og avrenning av kondens/vann fra varmepumpene"

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes av årsmøte

Styrets innstilling: Styret går for endringer i Husordensreglene

5.5 Baderom status på oppussingsintervall

Baderommene begynner å vise tegn til alderdom. Sisterne på vegghengt toalett renner/trykknappen henger seg opp og det er tegn til muggdannelse i fuger og på listverk.

Når ble forrige oppussing av baderom gjort, og når forventer Borettslaget å pusse opp badene neste gang?

Ønsker info om planer for neste oppussing med hensyn til nødvendig utskifting og oppgradering av nåværende bad.

Forslag til vedtak: Styret tar ikke oppussing av badene

Styrets innstilling: Styret har ingen planer om å pusse opp badene på nytt. Årsaken til at styret tok oppussingen i 2008/9 var at hovedrørene måtte skiftes ut pga alder. Dette ble et så stort inngrep at styret besluttet å pusse opp hele badet. Når vi først måtte rive badene ned pga rørene, opplevde vi at vi måtte levere tilbake badene i respektabel stand.

Oppussing av leiligheten er beboers ansvar.

5.6 Røyk i leilighet pga tett pipevifte

På grunn av gjentakende problem med at viften på toppen av vår pipe tetter seg, ønsker vi at styret diskuterer mulighet for rutinekontroll.

Vi er klar over at det kun skal fyres med ved, men det viser seg jo at ikke alle klarer å følge dette. Ellers hadde ikke leiligheten vår (fjerde etasje) blitt fylt med røyk med jevne mellomrom.

Forslag til vedtak: Kontroll/sjekk og/eller rengjøring med fast intervall. Før eller etter en vintersesong med fyring for eksempel.

Styrets innstilling: Det gjøres jevnlige kontroller av pipeviften, og de rengjøres samtidig, hver høst og vår. Dessuten kommer feieren hvert år.

Det utleveres også informasjon til alle beboerne med hvordan fyre i peis/ovn. Styret forsøker å formidle at vi har ansvar for hverandre når vi bor i et bofelleskap. Det er dessverre sånn at enkelte ikke tar denne informasjonen på alvor.

Firmaet som kontrollerer viftene kommer med en gang en melding om problemer kommer. Det er imidlertid viktig at beboere ikke venter med å melde et problem.

Styret utfører allerede de kontroller som foreslåes

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styreleder, 3 styremedlemmer og 4 varamedlemmer.

6.1 Styreleder

Styreleder Liss M. Kjerschow Andersen står på valg.

Forslag til vedtak: Sittende styreleder Liss M. Kjerschow Andersen er villig til å ta

gjenvalg

Styrets innstilling: Styret går for at sittende leder velges for 2 nye år.

6.2 Styremedlemmer

Styremedlemmene Thomas Lian, Thomas Hansson og Tor-Christian Holtung Eriksen står på valg

Corrina Jøntvedt trekker seg

Forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets godkjenning av valgene

Styrets innstilling: Styremedlem Thomas Hansson, Odins vei 14, tar gjenvalg 2 år

Styremedlem Thomas Lian, Odins vei 4, tar gjenvalg 2 år

Nytt styremedlem Bakim Sahita, Gml Kongevei 8, 2 år

Nytt styremedlem ?, Gml Kongevei 4. Det jobbes med å finne ny tillitsvalg.

6.3 Varamedlemmer

Forslag til vedtak: Vara Beate Johansen, OV 4

Vara Thomas Alexander Johansen, OV 14

Vara Emilie Frodahl, OV 20

Vara Joakim Radiomann Killingberg, OV 10

Vara Vibeke Kopstad, Gml Kongevei 4

Vara Marius Sanbekk Johansen, Gml Kongevei 8

Styrets innstilling: Styret ber om årsmøtets godkjenning av valgene

6.4 Valgkomitè

Thomas Hansson og Tor-Christian Holtung Eriksen har fungert som valgkomite det siste året.

Forslag til vedtak: Benkeforslag

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Delegat Liss M. Kjerschow Andersen

Vara delegat Thomas Hansson

Styrets innstilling: Styret ber om årsmøtets godkjenning av valgene

Med vennlig hilsen for styret

04.02.2025

Liss Marie Andersen

Styrets årsmelding 2024 for Kobbervik Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Kobbervik Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950710705. Borettslaget består av 114 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Liss Marie Andersen
Styremedlem, Tor-Christian Holtung Eriksen
Styremedlem, Thomas Hansson
Styremedlem, Thomas Lian
Styremedlem, Corrina Maye Jøntvedt
Styremedlem, Adela Smailagic
Styremedlem, Pia Marie Flor Enersen
Varamedlem, Susan Andreassen
Varamedlem, Beate Johansen
Varamedlem, Thomas Alexander Johnsen
Varamedlem, Emilie Frodahl
Varamedlem, Joakim Radiomann Killingberg
Varamedlem, Vibeke Kopstad

Valgkomitè:

Thomas Hansson og Tor-Christian Holtung Eriksen har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Liss Marie Andersen

Varadelegat: Corrina Maye Jøntvedt

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 95 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Kobbervik Borettslag.

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

Saker som er under arbeid:

- Styret tok kontakt med Rfd i oktober 2024 for å endre tømme intervallene i et håp om å få noe reduksjon på renovasjonsutgiftene. Vi oppnådde et godt samarbeid med en ansatt i Rfd. Vi har 4 avtaler med Rfd, ett for hvert søppelhus, disse slås

sammen til 2 avtaler og tømmeintervallet for matavfall og rest settes til hver 14 dag og ikke 1 gang i uken som nå.
- Kartlegging av tilfluktsrom. Beredskap er høyaktuell for tiden og i den forbindelse ønsker Sivilforsvaret å kartlegge private tilfluktsrom. Dette arbeidet vil styret ta tak i 2025.
- **Vedlikehold som er gjennomført i 2024:**

- Skiftet alle dørene til tavle-rommene til forskriftsmessige branndører
- Alle søppel-husene ble beiset vår/sommer2024
- Det er montert pipe-hatter på alle pipene slik at vi slipper å få regnvann ned gjennom pipe og ut på kjellergulvene.
- Utarbeidet retningslinjer for montering av varmepumper.
- Styret har avsluttet kontrakten med Snøservice og inngått ny avtale med firmaet Bjerknes, da vi fikk en bedre pris hos Bjerknes.
- Styret har også avsluttet 2 leasingavtaler. Dette var avtaler som ble inngått i forbindelse med nytt nøkkelsystem og ringe-panel m/kamera. Dette gir oss en besparelse på kr 500 000,-/år.
- Det er utført års kontroll av el-anlegget i borettslaget.
- Beredskapsplan er oppdatert ved endringer.
- Interkontroll av alarmanlegget for fellesområdene er utført. Avvik er utbedret. Alarmanlegget er også testet.
- Nye forskriftmessige alarm-sendere er montert april 2024

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Egenkontroll av brannsikkerhet og brannvern er utført med 2 vernerunder, vår og høst. Avviksmeldinger i forbindelse med disse rundene er fulgt opp og utbedret.

De tillitsvalgte går også en vernerunden i respektive blokker 1 gang i måneden. Avviksmeldinger fra disse rundene er fulgt opp og utbedret.

De tillitsvalgte har også, høsten 2024, foretatt en runde hos alle beboerne i egen blokk og gitt informasjonsskriv og muntlig informasjon om hvordan fyre med ved.

Feie seksjonen fra Drammen brannvesen har også gjennomført tilsyn av fyringsanlegg i leilighetene, så og si i alle leiligheter i borettslaget, vinter 2025.

Det vil bli avholdt brannøvelse høsten 2025 i form av en runde til alle beboere foretatt av tillitsvalgte.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86227815. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 8 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2 846 250,- .

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte 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, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

30.01.2025

Liss Marie Andersen

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

Disponible midler

Forskrift om ³ rsoppgjŋr for borettslag stiller krav til at ³ rsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.

	¡ r 2024	¡ r 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	802 481	1 164 511
Endringer i disponible midler:		
¡ rets resultat	960 850	-1 344 623
Endring aksjer og andeler	100	0
Opptak l³ n / avdrag p³ l³ n	-448 481	998 866
Andre forhold som p³ virker disp midler	22 321	-16 273
¡ rets endring i disponible midler	534 790	-362 030
Disponible midler 31.12	1 337 271	802 481

Resultatregnskap Kobbervik Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap i år 2024	Regnskap i år 2023	Budsjett i år 2024	Budsjett i år 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	7 627 328	7 005 528	7 484 328	8 180 640
Andre inntekter	1	37 993	16 061	0	37 308
Sum inntekter		7 665 321	7 021 589	7 484 328	8 217 948
Kostnader					
Personalkostnader	2	653 246	565 632	599 084	672 565
Avskrivninger	3	22 321	19 352	15 196	22 321
Kommunale avgifter	4	1 659 312	1 618 085	1 567 388	2 060 303
Strøm og annen energi	5	546 097	570 308	615 000	615 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	6	823 892	2 621 484	1 031 841	1 259 841
Løpende driftskostnader	7	343 349	317 804	262 943	300 943
Administrativ konsulentbistand	8	238 792	229 166	238 858	250 821
Digitale tjenester		633 553	674 822	702 160	702 160
Forsikringer		393 034	346 010	390 613	502 034
Andre driftskostnader	9	592 813	714 546	636 200	327 755
Sum driftskostnader		5 906 409	7 677 209	6 059 283	6 713 743
Driftsresultat		1 758 912	-655 620	1 425 045	1 504 205
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		10 490	7 848	8 000	0
Andre finansinntekter		31 675	26 562	0	0
Rentekostnader		840 227	723 413	954 230	852 802
Sum finansinntekter / finanskostnader		-798 062	-689 003	-946 230	-852 802
Årets resultat		960 850	-1 344 623	478 815	651 403
Disponering:					
Overført annen egenkapital		960 850	-1 344 623	0	0
Sum disponeringer		960 850	-1 344 623	0	0

	Note	¡ r 2024	¡ r 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	192 351	192 351
Bygninger	10	15 771 684	15 771 684
Andre driftsmidler	3	52 802	75 123
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		0	100
Sum anleggsmidler		16 016 838	16 039 259
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 186	35 147
Andre fordringer		438 318	511 020
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto	11	1 864 697	1 483 104
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r - skattetrekk		696	1 944
Sum omlŋpsmidler		2 356 898	2 031 214
SUM EIENDELER		18 373 735	18 070 473

	Note	¡ r 2024	¡ r 2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital		2 440 822	1 479 972
Sum egenkapital	12	2 452 222	1 491 372
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev I³ n	13	14 331 887	14 780 368
Borettsinnskudd		570 000	570 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 629	16 653
Gjeld til forretningsfŋrer		25	75
Leverandŋrgjeld		946 881	1 163 189
Skyldig off. myndigheter		5 091	5 921
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		26 196	20 854
P³ lŋpne renter		4 454	4 454
Annen kortsiktig gjeld		19 351	17 587
Sum gjeld		15 921 514	16 579 101
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		18 373 735	18 070 473

Sted:_____, dato:_____

Liss Marie Andersen
Styreleder

Pia Marie Flor Enersen
Styremedlem

Thomas Hansson
Styremedlem

Adela Smailagic
Styremedlem

Tor-Christian Holtung Eriksen
Styremedlem

Corrina Maye Jŋntvedt
Styremedlem

Thomas Lian
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag.

Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til ³ betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap p³ felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning p³ 24 m³ neders uteblitte felleskostnader.

Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokfŋrt verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utfŋrt vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler ŋker som frŋlge av utfŋrt p³ kostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balansefŋres dersom de har levetid over 3 ³ r, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede ŋkonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	¡ r 2024	¡ r 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	7 627 328	7 005 528
3622 Strŋmforbruk elbil	37 993	16 061
Sum	7 665 321	7 021 589

Note 2 - Personalkostnader

	¡ r 2024	¡ r 2023
5100 Lŋnn til ansatte	164 300	123 200
5111 Lŋnn styremedlemmer	3 900	600
5137 Andre lŋnnskostnader	50 000	50 000
5150 Opptjente feriepenger	26 198	20 856
5330 Styrehonorar	326 900	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	76 859	66 806
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 694	2 941
5920 Yrkesskadeforsikring	1 395	1 229
Sum	653 246	565 632

Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,4

Note 3 - Anleggsmidler

	Laster m/Braket	Gressklipper Rider R214C	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 964	34 999	35 625
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 964	34 999	35 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 839	25 666	11 281
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	19 125	9 333	24 344
¡ rets avskrivninger :	8 196	7 000	7 125
Anskaffelses³ r :	2017	2021	2023
Antatt levetid i ³ r :	10	5	5

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	Resultat 2024	Resultat 2023
6320 Kommunale avgifter	1 659 312	1 618 085
Sum	1 659 312	1 618 085

Note 5 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	546 097	570 308
Sum	546 097	570 308

Note 6 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	294 272	179 964
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	481 718	693 081
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	47 903	79 905
6640 Periodisk vedlikehold	0	1 648 533
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	20 000
Sum	823 892	2 621 484

Note 7 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	0	20 000
6360 Renhold	168 105	159 088
6395 Sommer og vintervedlikehold	94 831	131 735
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	6 981
6740 Honorar konsulenttjenester	65 313	0
6780 Andre driftsavtaler	15 100	0
Sum	343 349	317 804

Note 8 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	228 144	216 456
6711 Honorar administrative tjenester	6 698	7 810
Sum	238 792	229 166

Note 9 - Andre driftskostnader

	¡ r 2024	¡ r 2023
6490 Annen leiekostnad	417 980	549 978
6500 Verktnjy	158	0
6540 Inventar	1 198	6 161
6550 Driftsmateriale	28 177	6 315
6553 Lisenskostnader	1 250	7 969
6570 ArbeidsklNjr og verneutstyr	13 399	0
6790 Annen fremmed tjeneste	7 443	79 297
6800 Kontorrekvisita	3 976	3 696
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnjker o.l.	1 202	913
6860 Mnjte, kurs, oppdatering o.l.	5 600	2 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 260	0
7000 Drivstoff	3 695	660
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	50 563	2 459
7420 Gave og tilskudd	1 018	1 379
7450 Kontingent boligbyggelaget	34 200	28 500
7710 Styremnjter	439	3 428
7720 Generalforsamling / ¡ rsmnjte	10 370	9 215
7770 Bank og kortgebyrer	7 800	7 800
7781 Sosiale tiltak	2 985	4 040
7790 Annen kostnad	100	238
Sum	592 813	714 546

Note 10 - Eiendom

	¡ r 2024	¡ r 2023
1150 Tomter	192 351	192 351
1100 Bygninger	5 661 398	5 661 398
1101 Rehabilitering og p³ kostninger	10 010 286	10 010 286
1104 Garasje, snjppelhus, boder og andre mindre bygg	100 000	100 000
Sum	15 964 035	15 964 035

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnjrt. Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt ³ sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 11 - Innest³ ende p³ driftskonto

	¡ r 2024	¡ r 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 750 986	1 374 797
1933 Plasseringskonto 31+	113 712	108 307
Sum	1 864 697	1 483 104

Note 12 - Egenkapital

	¡ r 2024	¡ r 2023
Innskutt egenkapital	11 400	11 400
Opptjent egenkapital	2 440 822	1 479 972
SUM EGENKAPITAL	2 452 222	1 491 372

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

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB
Form³ l:	Refinansiering og rŋrfomying
L³ nenummer:	94937055727
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig l³ nebelŋp:	15 281 502
L³ nesaldo 01.01:	14 780 368
Avdrag i perioden:	448 481
L³ nesaldo 31.12:	14 331 887
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 684 941

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94937055727	114	125 718	14 331 852

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Kobbervik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kobbervik Borettslag

Styreleder	Liss Marie Andersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Pia Marie Flor Enersen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Corrina Maye Jøntvedt (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Tor-Christian Holtung Eriksen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Thomas Lian (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Adela Smailagic (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Thomas Hansson (sign.)	18.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Kobbervik Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Kobbervik Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 960 850. 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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, 19. februar 2025
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kobbervik Borettslag mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Tangen menighetshus, inngang på høyre side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

16 + 1 fullmakt = 17 stk

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 16

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 17

Fra NBBO møtte: 1

1.2 Valg av møteleder

Liss Marie Andersen foreslås.

Vedtak:

Valgt ble: Liss Marie Andersen.

1.3 Valg av sekretær

Pia Enersen foreslås.

Vedtak:

Valgt ble: Pia Enersen

1.4 Valg av tellekorps

Thomas Hansson foreslås.

Vedtak:

Thomas Hansson ble valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjent.

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Valgt ble: Oscar Kolsrud.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Godkjent.

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Til orientering og godkjennes.

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 960 850,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Godkjent.

Vedtak:

Styre honoraret fastsettes til kr 330 800,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av husordensregler

Ønsker å foreslå en endring av husordensreglene fra 2017 for å åpne for bruk av vaskemaskin frem til normalt stille tidspunkt kl. 23:00 istedenfor eget tidspunkt kl. 21:00. I en normal arbeidshverdag kan det bli veldig knapt med tid for å gjennomføre bruk av vaskemaskin og tørketrommel når den må være ferdig kl. 21:00.

Vedtak:

5 stemte for kl 23:00

12 stemte for kl 22:00. Endres til kl 22:00 i husordensreglene.

5.2 Forslag om utredning for isolering av taket i blokkene

Bakgrunn: Taket i blokkene våre er gammelt og nærmer seg slutten av sin levetid. Vi har ikke full oversikt over tilstanden, men det ser for øyeblikket greit ut på overflaten. Likevel er det risiko for skader på vinteren på grunn av stort varmeutslipp og isdannelse. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og problemer for beboerne.

Hvorfor isolere taket:
1. Forebygging av skader og lengre levetid på taket: Ved å redusere varmeutslippet fra blokkene, vil vi også redusere risikoen for isdannelse på taket. Dette vil forhindre potensielle skader og kostbare reparasjoner i fremtiden. Samtidig vil vi redusere slitasjen på takkonstruksjonen, noe som kan forlenge takets levetid.
2. Bedre inneklima: Isolering av taket vil bidra til å opprettholde en jevn temperatur i leilighetene, noe som reduserer risikoen for fuktskader, mugg og råte. Dette vil forbedre inneklimaet betydelig og øke komforten for alle beboere. Et bedre inneklima kan også ha positive helseeffekter, spesielt for dem med astma og allergier.
3. Mulighet for reduserte strømkostnader: En utredning vil gi oss en bedre oversikt over mulige besparelser på oppvarmingskostnader ved å isolere taket. Dette kan gi direkte økonomiske fordeler for alle beboere.
4. Langsiktig økonomisk gevinst: Selv om utredningen innebærer en investering, vil den gi oss nødvendig informasjon for å ta en informert beslutning om isolering. Dette kan føre til langsiktige økonomiske gevinster for borettslaget da vi tar kontroll tidlig før problemer begynner å oppstå. Vi kan også undersøke muligheten for økonomisk støtte fra Enova eller andre støtteordninger for energibesparende tiltak.

Jeg håper at årsmøtet vil støtte dette forslaget for å utrede en løsning som kan sikre et tryggere og mer komfortabelt miljø for alle beboere.

Vedtak:

Styret vil be Byggtek ta en befaring av takenes tilstand.

5.3 Forbud mot røyking i leilighetene

Jeg og min familie vil gjerne ta opp det med røyking inne i leiligheten. Vi bor i 4. etasje og opplever svært mye røyklukt, dette da spesielt i badet hvor det er felles ventilasjon som er til plage og ubehag. Det er visse dager hvor det er såpass ille at vi må lukke ventilasjonsluken i badet, som gjør at det blir både tett luft og ubehagelig. Denne lukten er også til tider ganske ille i fellesgangen, og er ikke noe særlig behagelig å møte på.

Vi tenker dette treffer på likt linje som f.ek.s punkt 7 med eksosen som trekker inn i soverommet og punkt 4 med risting av plagg og støv som plager beboende i etasjen under.

Vi har forståelse for behovet til folk, og da kunne et alternativ være å røyke ute på verandaen, men det blir dessverre for mye plager og alt for mye ekkel lukt og luft inne på andres leiligheter hvis det fortsetter slik. Vi har hatt besøk som har reagert på dette og vi selv mener også det er ubehagelig.
Vil dessuten også informere om at dette kan lett observeres på veggene i badet, og av og til når det er på sitt verste har vi belegg med fin sot som ligger på baksiden av toalettsetet.

Vedtak:

Orienteringssak.

5.4 Endringer i husordensreglene i forbindelse med montering av varmepumper.

Styret ønsker å få inn et punkt angående montering av varmepumper.

"Beboere som ønsker montering av varmepumpe må sende skriftlig søknad til styret. Styret kontakter så AC-senteret for befaring. Retningslinjene som ble utarbeidet høsten 2024 skal følges. Beboere kan ikke velge hvilket firma som skal benyttes. Dette fordi det er viktig at det blir ensartet montering som ivaretar støy, vibrasjoner og avrenning av kondens/vann fra varmepumpene"

Vedtak:

Skrives inn i husordensreglene.

5.5 Baderom status på oppussingsintervall

Baderommene begynner å vise tegn til alderdom. Sisterne på vegghengt toalett renner/trykknappen henger seg opp og det er tegn til muggdannelse i fuger og på listverk.

Når ble forrige oppussing av baderom gjort, og når forventer Borettslaget å pusse opp badene neste gang?

Ønsker info om planer for neste oppussing med hensyn til nødvendig utskifting og oppgradering av nåværende bad.

Vedtak:

Styret vil be Byggtek ta en statussjekk på ventilasjonsanlegget ifbm befaring av takene.

5.6 Røyk i leilighet pga tett pipevifte

På grunn av gjentakende problem med at viften på toppen av vår pipe tetter seg, ønsker vi at styret diskuterer mulighet for rutinekontroll.

Vi er klar over at det kun skal fyres med ved, men det viser seg jo at ikke alle klarer å følge dette. Ellers hadde ikke leiligheten vår (fjerde etasje) blitt fylt med røyk med jevne mellomrom.

Vedtak:

Styret forplikter seg til å undersøke om det bør tas en ekstra sjekk av viftene ila vinteren. Evt. kun de oppgangene dette er et stort problem.

6. Valg

6.1 Styreleder

Styreleder Liss M. Kjerschow Andersen står på valg.

Vedtak:

Liss M. Kjærscow Andersen velges for 2 nye år.

Stemmer: 16 for - 1 mot.

6.2 Styremedlemmer

Styremedlemmene Thomas Lian, Thomas Hansson og Tor-Christian Holtung Eriksen står på valg

Corrina Jøntvedt trekker seg

Vedtak:

Thomas Hansson velges for 2 nye år.

Thomas Lian velges for 2 nye år.

Vibeke Kopstad blir ny tillitsvalgt i GK4.

Bakim Sahita, blir ny tillitsvalgt i GK8

Enstemmig vedtatt.

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:

Vibeke Kopstad i GK4 er nå nytt styremedlem og kan derfor ikke lenger være vara.

Mulig Marius Sanbekk Johansen kan være vara for både GK4 og GK8?

Enstemmig vedtatt

6.4 Valgkomitè

Thomas Hansson og Tor-Christian Holtung Eriksen har fungert som valgkomite det siste året.

Vedtak:

Benkeforslag

Thomas Hansson og Thomas Johnsen blir ny valgkomite.

Enstemmig vedtatt.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Liss Andersen og Thomas Hansson godkjennes enstemmig til å være delegater.

Protokoll for Kobbervik Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liss Marie Andersen (sign.)	11.03.2025
Sekretær	Pia Marie Flor Enersen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Liss Marie Andersen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Oscar Sortland Kolsrud (sign.)	11.03.2025

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**112**	**433**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2028,7	2028	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.10.1955	Nei	Nei	Nei			Nord: 6621623,5 Øst: 569071,17 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			112/433	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			112/433	0
Kart- og delingsforretning	19.10.1955			Avgiver	112/324	-2028
				Mottaker	112/433	2028

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158449218	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Odins vei	14	A		Nord: 6621609 Øst: 569087 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø Grunnkrets 702-Tangen-Åskollen 2 Postnummerområde 3041-DRAMMEN SKOLEKRETS 7-Brandengen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2028,7	Nord: 6621623,50011641 Øst: 569071,16999627 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	**112**	**433**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	158449218	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6621623 Øst: 569079 System: EPSG:25832	Nei	24			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1956	20.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
H0102	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
H0201	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
H0202	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
H0301	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
H0302	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14A	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14B	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Odins vei 14C	112	433	0	0

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

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

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

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	6	0	0	0

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**112**	**433**	**0**	**0**	Odins vei 14A, 3041 DRAMMEN Odins vei 14B, 3041 DRAMMEN Odins vei 14C, 3041 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2028.67m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2351.33m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1951.24m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1124.58m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060212-6	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK. (18.7.1952)	Boliger	1844.08m^2
	3301 060212-6	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK. (18.7.1952)	Gang-/sykkelvei	28.36m^2
	3301 060212-6	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK. (18.7.1952)	Kjørevei	125.21m^2
	3301 060265-3	Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate (27.5.2008)	Annen veigrunn	31.01m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060265-3	Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate (27.5.2008)
060220190011	Detaljregulering for Holmestrandsveien 132-138 (26.4.2022)

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

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	433	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Odins vei 14A, 3041 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1956.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

9/

TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

Deres dato Deres ref.
09/01-1995
Dato: Vå
^IDOKDATO; RP/94/874/3-112/0433
Arkivnr:
3-112/0433

KOBBERVIK BORETTSLAG
ODD EVENSEN
ODINS VEI 4C
3041 DRAMMEN

FERDIGATTEST

(ETTER PLAN- OG BYGNINGSL. AV 14.07.86, PARAGRAF 93, JFR. PARAGRAF 99 NR.1)

ANMELDER :
SIV.ARK. HARALD HARALDSEN

TORGEIR VRAAS PLASS 6
3044 DRAMMEN

EIENDOM/BYGGESTED: GNR./BNR./FNR./SNR.
ODINS VEI 14A,14B,14C 112/433

DERES SØKNAD : 94.01.20
ARBEIDETS ART : FASADEENDRING (NYE BALKONGER)
BYGGETS ART : BOLIGBLOKK

BEHANDLING/VEDTAK: DELEGERT BYGGESAK

VEDTAK DATO : 09.02.94 SAKSNR: 94/ 59

-VI HAR BESIKTIGET ARBEIDET I SAMSVAR MED PBL. PARAGRAF 99.

-DET ER IKKE FUNNET NOE SOM STRIDER MOT VILKÅRENE I BYGGETILLATELSEN ELLER DE GJELDENDE BESTEMMELSER I BYGNINGSLOVGIVNINGEN.

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

STED: DRAMMEN
DATO: 09.01.95
SIGN/STEMPEL JAN WILLY PEDERSEN

L0556/35278602 Geomatikk
112/433 12 Ferdigattest

Ferdigmelding

L0A7i/35285166 Geomatikk
112/58/0/0, 112/60/0/0, 112/427/0/0
Drammen kommune

Kommunens saksnr | Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	112	58,60,427,43				

Adresse	Postnr	Poststed
Gml.Kongevei 4-8 og Odinsvei 4-10-14	3040	DRAMMEN

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [x] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 19.6.2006
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
PRO, KPR, KUT tilltaksklasse 2

DRAMMEN KOMMUNE
21. JUN. 2006
S.nr. 06/28071 A.kode 112/58 b 442
S.beh. DEPE L.off.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	~~Dato for tidligere~~ gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 19.6.2006

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Honeywell Life Safety AS

Dato: 19.6.2006 Underskrift: Erik Gunnerud

Gjentas med blokkbokstaver
ERIK GUNNERUD

© NBR nr 5167 Juli-2003

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
06/2807/7/PEPE
Arkivkode
GNR 112/58
Deres referanse

Dato
22.06.2006

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514

3007 DRAMMEN

112/58,60,427,431,433,434,435, GAMLE KONGEVEI 4,8, ODINS VEI 4,10, 14,15,20, KOBBERVIK B/L, MONTERING AV BRANNALARM
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 21.06.2006.

Tiltakshaver: Kobbervik B/L
Ansvarlig utførende: Honeywell Life Safety AS
Ansvarlig kontrollerende: Honeywell Life Safety AS

Gjennomført tiltak: MONTERING AV BRANNALARM

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

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

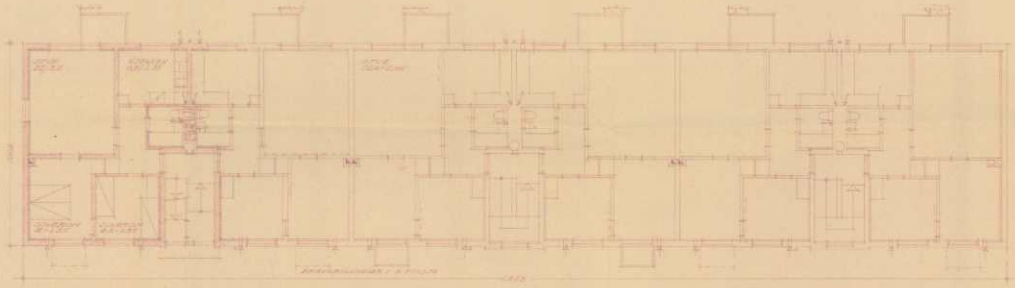
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

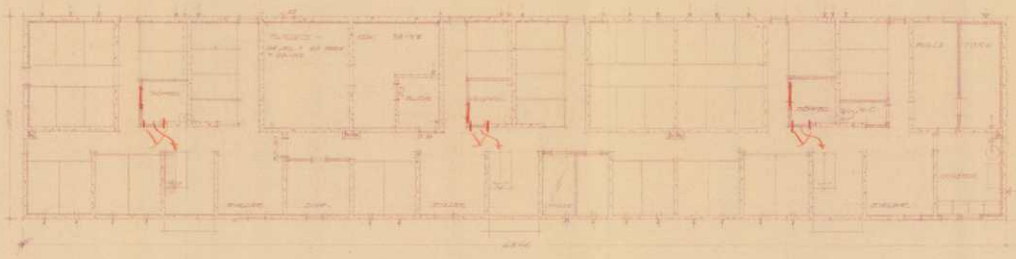
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

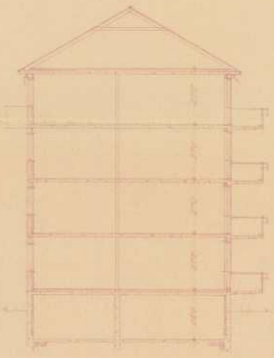
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Gebyret er tidligere utfakturert.

Per O. Kruse Pedersen
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. kundesaksbehandler
Per O. Kruse Pedersen
Tlf. 32 80 60 50 Fax. 32 80 82 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 970 311 896



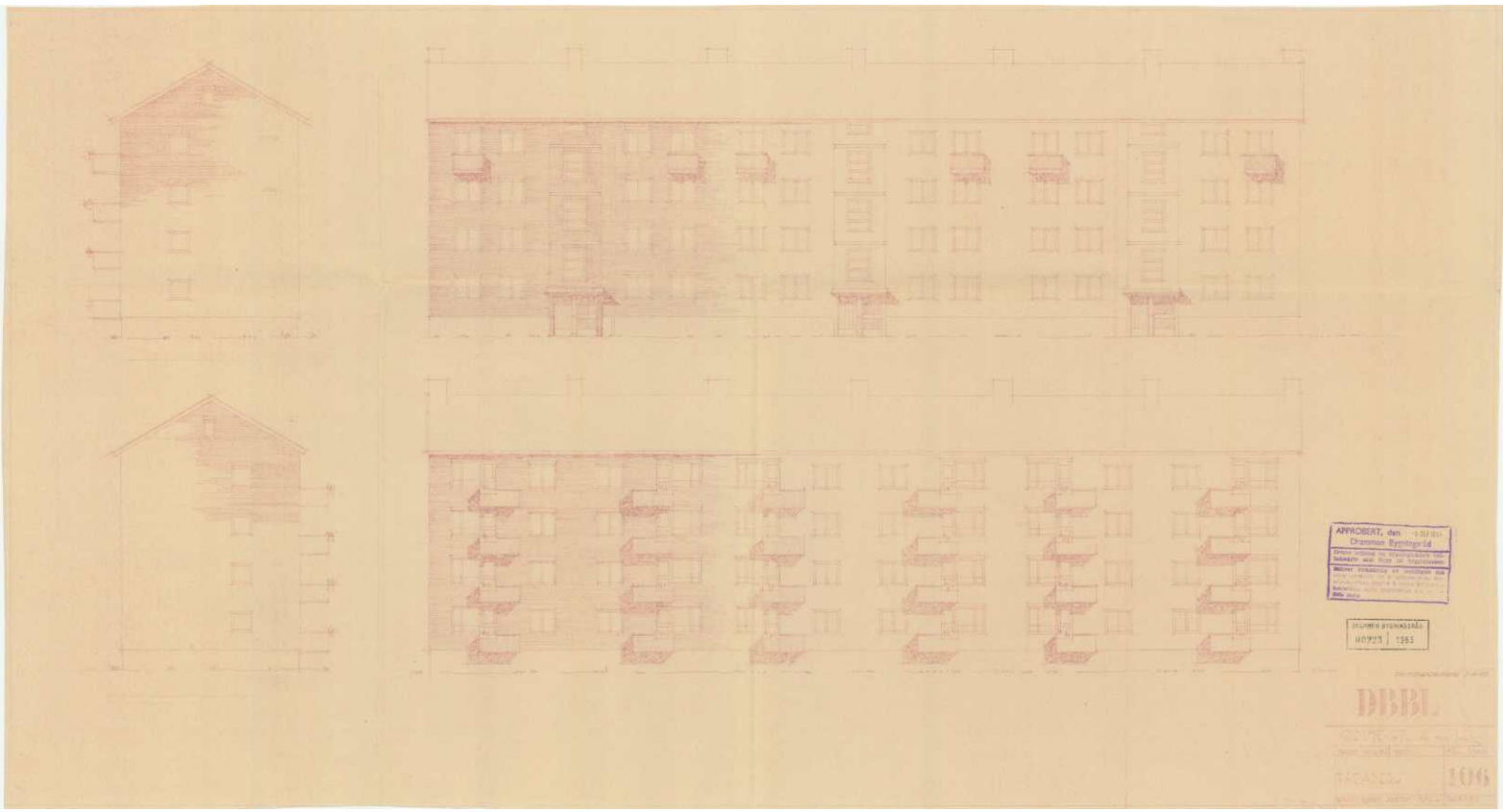




APPROBERT, den
Drammen Bygningsråd

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00233 1953

105

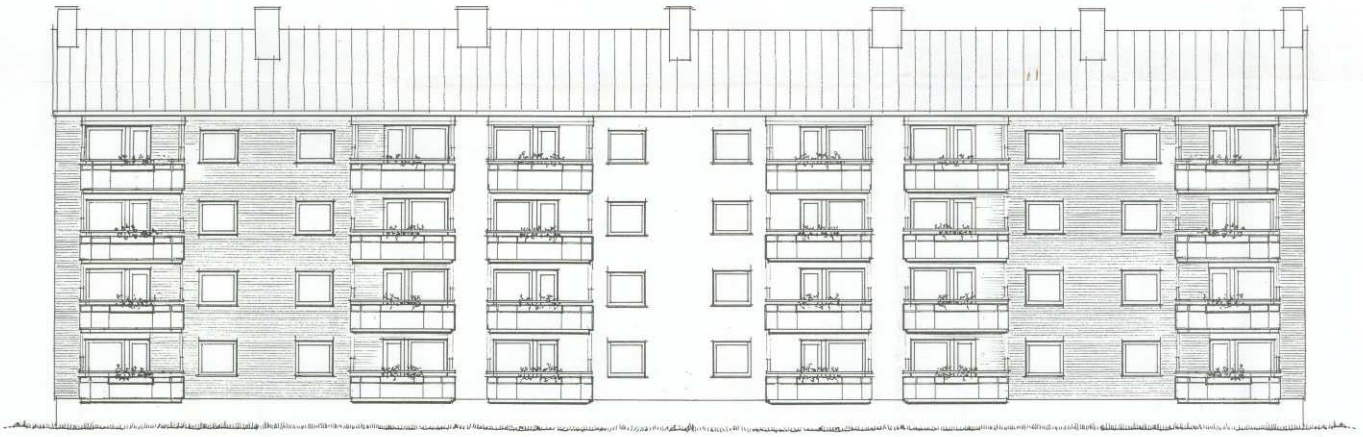


APPROBERT, den
Drammen Byntingråd

DBBL

106

L055A/3627860B
112433 12 Tegning

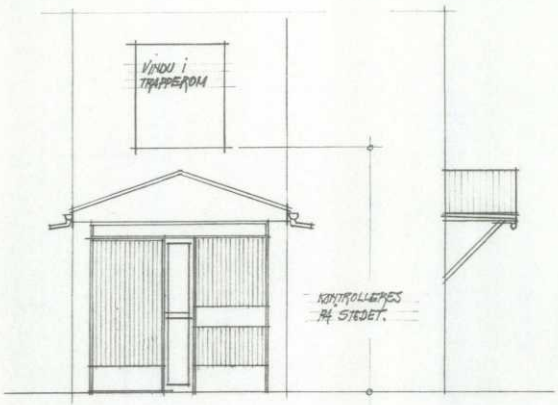


DENNE TEGNING ER GODKJENT 12.1994
SLEPEN/BYGNINGSRÅDET DEN ...
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningsloven § 17 og forvaltningsloven kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som bl.a. omtaler evt. kotingelser fastsatt i GODKJENNELSE.
ER ETTERKOMMET.
MOTTATT
24. 01. 94
511 874

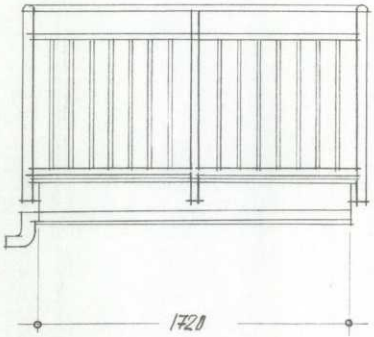
HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL
Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL
I kontor- og arbeidsfellesskap med sivilarkitekt MNAL Bjørn Vidar Eriksen
Torgeir Vraas plass 6 · 3044 Drammen · Telefon 03-83 68 60

KOBBERVIK BORETTSLAG NYE BALKONGER			Prosjekt nr 1322
Tegnet HH	Sist revidert	Dato 18.01.94	Målestokk 1:100
FASADE VEST ODINS VEI 14			Tegning nr 09

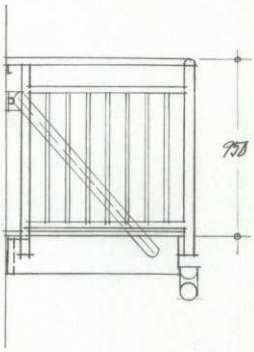
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
21 MAI 1997
Jnr. 2892/97
Mappe nr.



OPPRISS AV NYE INNGANGSBALDAKINER SNITT.
MÅLESTOKK = 1:20



OPPRISS FRONT BALKONGREKKVERK M=1:20



OPPRISS SIDE BALKONGREKKVERK. M=1:20

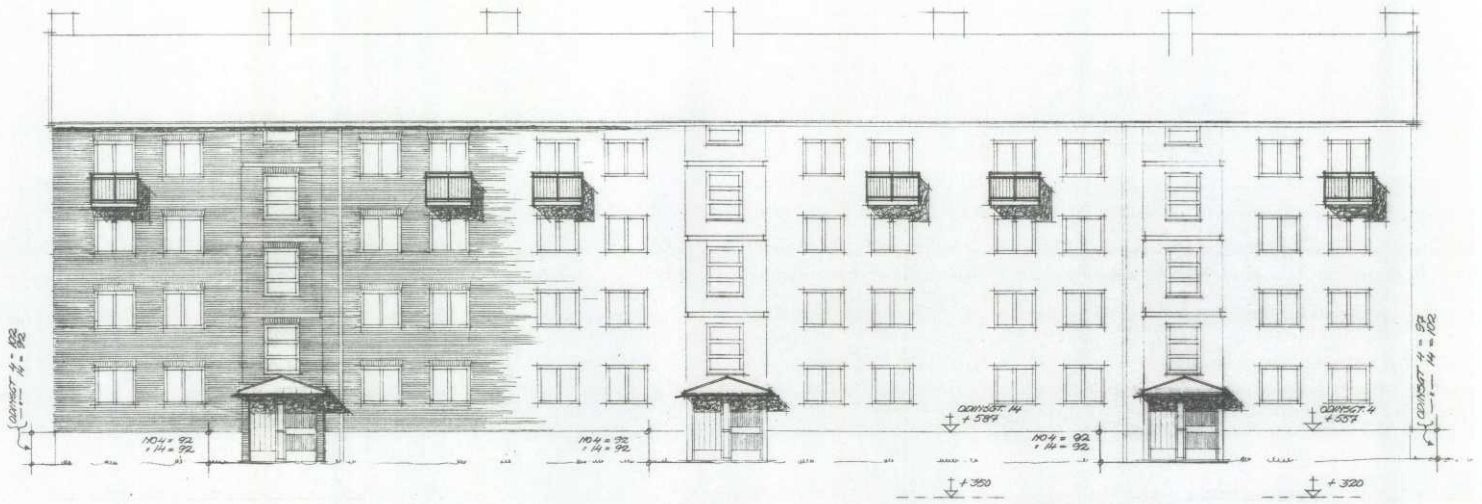
HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

I kontor- og arbeidsfellesskap med
siv.arkitektene Bjørn V. Eriksen og Svein Arne Lerkelund
Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen, Tlf. 32 83 68 60

Tegning godkjent
08.04.97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

KOBBERVIK BORETTSLAG NYE BRANNBALKONGER OG INNGANGSBALDAKINER.			Prosjekt nr. 1322
Tegnet H.H.	Sist revidert	Dato 19.03.97	Målestokk 1:50 1:20
SKJEMATEGNING			Tegning nr. 06

L 0 5 5 D / 35278609
112/433 13 Tegning



DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
Jnr. 0892/97
Mappe nr.

Tegning godkjent
08.04.97
på forelagte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

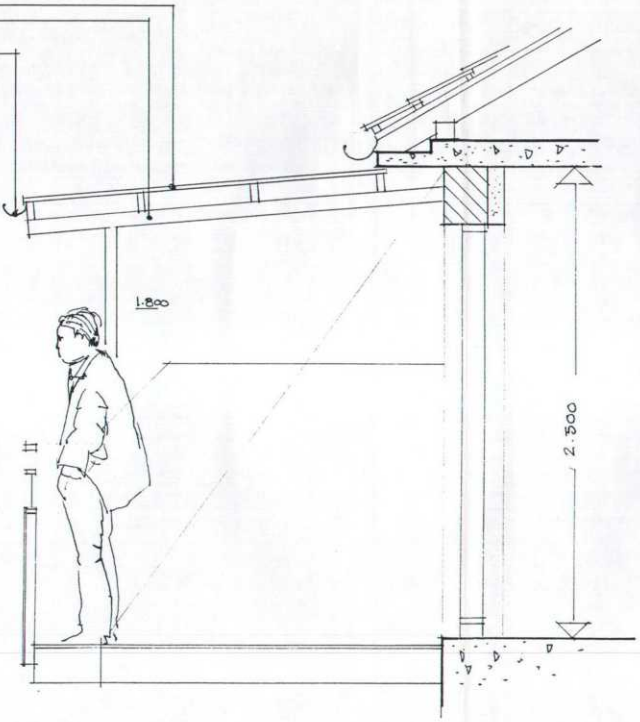
I kontor- og arbeidsfellesskap med
siv.arkitektene Bjørn V. Eriksen og Svein Arne Lerkeland

Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen, Tlf. 32 83 88 60

KOBBERVIK BORETTSLAG NYE BRANNBALKONGER OG INNGANGSBALDAKINER.			Prosjekt nr. 1322
Tegnet HH.	Sist revidert	Dato 19.03.97	Målestokk 1:100
FASADE INNGANGSSIDE ODINS VEI 14			Tegning nr. 12

L 0559/35278605 Geomatikk
112/433 12 Tegning

ACRYLPLATER E.L.
MIN. FALL 5° (SNØ)
BÆREKONSTRUKSJON I STÅL
TAKRENNE MED UTSPYER I
HVER ENDE

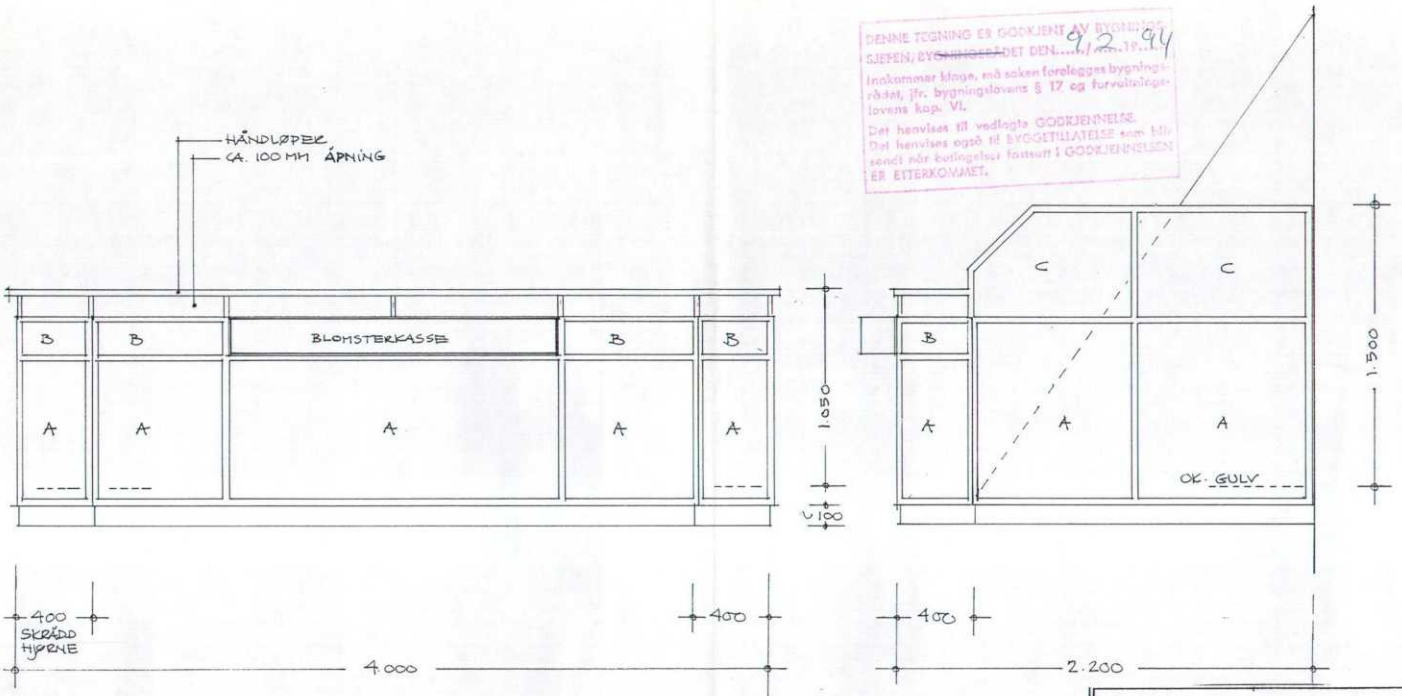


DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 9.2.94
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fornøtt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL
Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL
I kontor- og arbeidsfellesskap med sivilarkitekt MNAL Bjørn Vidar Eriksen
Torgeir Vraas plass 6 · 3044 Drammen · Telefon 03-83 68 60

KOBBERVIK BOKETTSLAG BALKONGFORNYELSE			Prosjekt nr 1321
Tegnet HH	Sist revidert	Dato 26.10.93	Målestokk 1:20
SKISSE PRINSIPPLØSNING TAK OVER ØVERSTE BALKONG. ALT. 1			Tegning nr 03

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 9.2.94
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som tilsendt når forlengelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.



OPPRISS FRONT

OPPRISS SIDE

KODE:
A – 5MM STENEX
B – KLAR ACRYL
C – TONET ACRYL

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL
Tidl. Robert Bjørka sivilarkitekter MNAL
I kontor- og arbeidsfellesskap med sivilarkitekt MNAL Bjørn Vidar Eriksen
Torgeir Vraas plass 6 · 3044 Drammen · Telefon 03-83 68 60

KOBBERVIK BORETTSLAG BALKONGFORNYELSE			Prosjekt nr. 1321
Tegnet HH	Sist revidert	Dato 26.10.93	Målestokk 1:20
PRINSIPPTEGNING BALKONGFRONT			Tegning nr. 02

DRAMMEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR HOLMESTRANDSVEIEN MED GANG- OG SYKKELVEG, FRA PUKKVERKET TIL IVER HOLTERS GATE

Arkivsak:	**08/359**
Arkivkode:	**PLAID 275**
Planen sist datert:	**14.12.2007**
Bestemmelsene sist datert:	**16.04.2008**

1 Generelt

1.1 Området reguleres for følgende formål

Byggeområder (pbl § 25,1. ledd nr. 1)
- Industri
- Boliger
- Forretning

Offentlige trafikkområder (pbl. § 25, 1. ledd nr.2)
- Kjøreveg, O1, O2
- Gang/ sykkelveg og fortau, GS1 og GS2
- Annet trafikkområde

Spesialområder (pbl. §25,1. ledd nr.6)
- Frisiktsoner

Fellesområder (pbl. § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel T1

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Målet for tiltaket er bedret fremkommelighet og trafikksikkerhet for gang - og sykkeltrafikken på ruten. Vegen skal i tillegg få en utforming som mer svarer med dens nye funksjon og trafikkmengde når ny E18 åpnes på strekningen. Vegens utforming skal innby til et bymessig fartsnivå og tiltakene kombineres med redusert fartsgrense på strekningen.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Planen er et etterbruksprosjekt i bygging av 4-felts E18 på strekningen Frydenhaug – Eik, og gjennomføring av planen er knyttet opp mot bygging av motorveien. Planen skal være gjennomført senest sommeren 2010.

Ny beplantning iht. beplantningsplan skal være ferdig sammen med veganlegget eller senest sommeren etter ferdigstillelse.

Ordførers underskrift: .....

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles § 8,2. ledd

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal byggeplaner oversendes av vann- og avløpsetaten i Drammen kommune for godkjenning.

2.2 Dokumentasjonskrav

Veiledende illustrasjonsplan følger reguleringsplanen. Denne planen viser prinspippene for ny gateutforming. Mindre justeringer i detaljprosjekteringen i forhold til planen kan aksepteres.

Det skal utarbeides beplantningsplan for veganlegget. Beplantningsplanen skal forelegges kommunen før veganlegget gjennomføres.

2.3 Tidligere planer

Planen erstatter tidligere vedtatte reguleringsplaner for de arealer der denne planen overlapper eldre reguleringsplaner.

3 Reguleringsformål

3.1 Byggeområder

Industri:
For dette området gjelder de samme bestemmelser som for områdene regulert til industri i reguleringsplan for Leirelva industriområde, vedtatt 17.12.87.

3.2 Offentlige trafikkområder

I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveger med kryss, gang – sykkelveger, fortau, busstopp etc. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, snøopplag, frisiktsoner, rabatter og lignende.

Ved gnr/bnr 111/263 kan det anlegges parkeringslomme med plass til inntil 2 biler.

Anlegget skal beplantes iht. beplantningsplan. Trær og busker skal etableres der det ligger tilrette for det.

Område O2 reguleres til kjøreveg og atkomst for eiendommene gnr/bnr: 112/350, 112/349 og 112/342. O2 skal også ha funksjon som atkomst til rømningstunnel fra E18.

Gnr/bnr 112/348 skal ha atkomst direkte fra Holmestrandsveien. Ved bruksendring eller nybygg på gnr/bnr 112/348, skal eiendommens atkomst fra Holmestrandsveien stenges og ny atkomst etableres fra felles avkjørsel vist i reguleringsplan for Leirelva industriområde, vedtatt 17.12.87.

3.3 Spesialområder

Frisiktsoner
I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3.4 Fellesområder

Område T1 reguleres til fellesavkjørsel for følgende eiendommer: gnr/bnr: 24/21, 24/12, 24/46, 24/9, 24/10, 112/351, 112/342.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Odins vei 14A 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

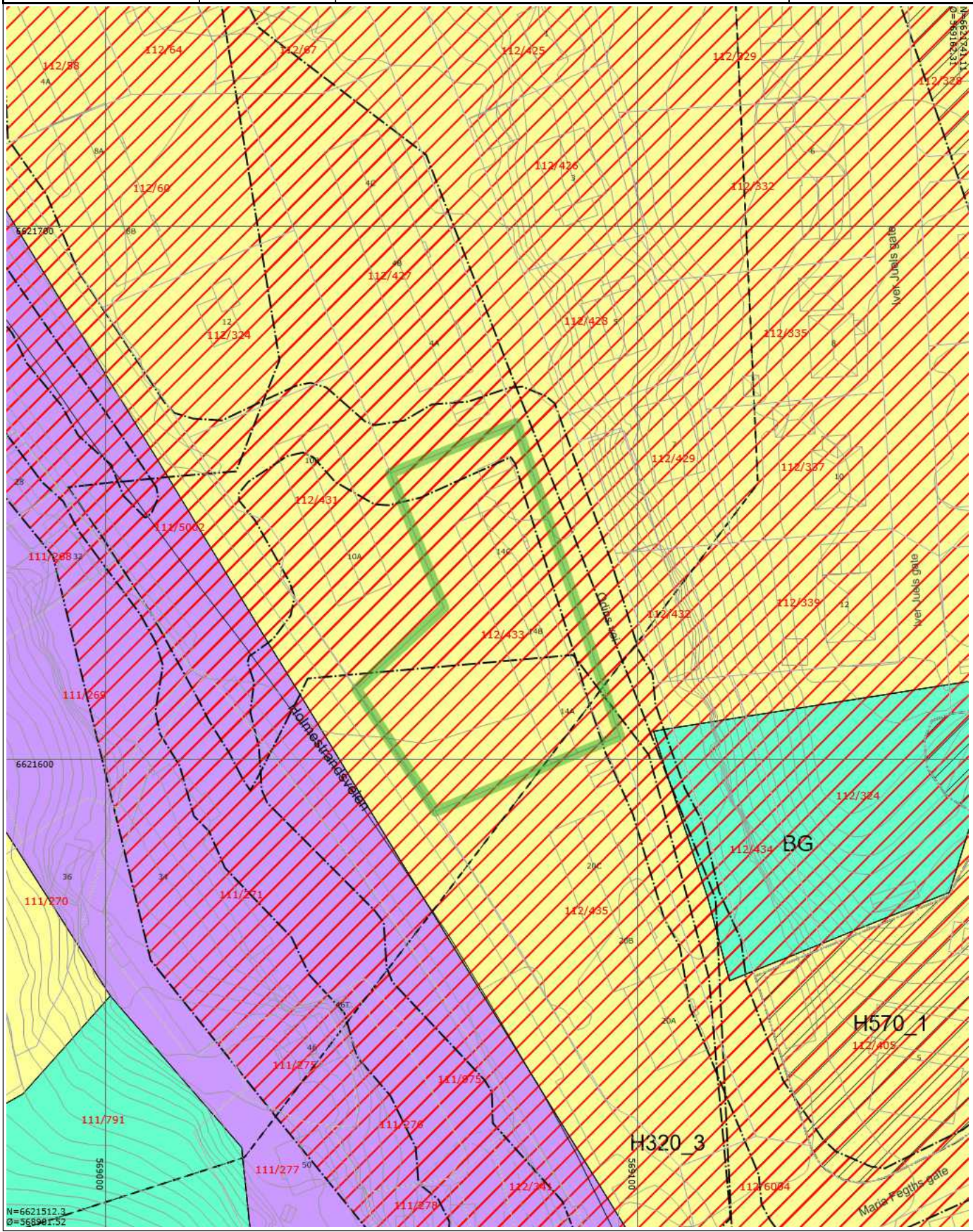
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Forretning
- Kontor
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles garasjeanlegg

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Odins vei 14A 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde		

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.

2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Odins vei 14A 3041 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Annet

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**112**	**433**	**0**	**0**

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 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	112	433	0	0	1	2028.67m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	525.20m^2
Annen lagerbygning	1	28.07m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	2351.33m^2
Ras- og skredfare	1124.58m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	2028.67m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060212-6	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK.	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1997.66m^2
060265-3	Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	31.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	1844.09m^2
Annen veigrunn	31.01m^2
Kjørevei	125.21m^2
Gang-/sykkelvei	28.37m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**112**	**433**	**0**	**0**

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



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	112	433	0	0	1	2028.67m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	525.20m^2
Annen lagerbygning	1	28.07m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	2351.33m^2
Ras- og skredfare	1124.58m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	2028.67m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

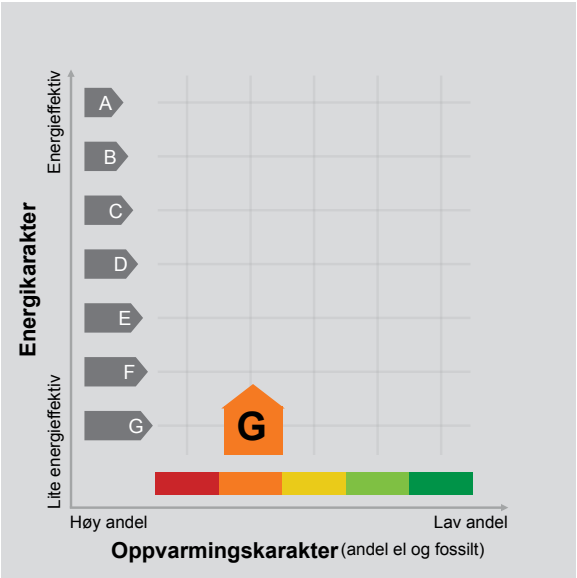
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060212-6	ENDRET REGULERING AV EN DEL AV KOBBERVIK.	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1997.66m^2
060265-3	Holmestrandveien med gang- og sykkelvei på strekningen fra pukkverket til Iver Holters gate	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	31.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	1844.09m^2
Annen veigrunn	31.01m^2
Kjørevei	125.21m^2
Gang-/sykkelvei	28.37m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 14A
Postnummer	3041
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158449218
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-165895
Dato	09.09.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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:
Odins vei 14A, 3041 Drammen
Gnr. 112, Bnr. 433, andelsnr. 76 i KOBBERVIK BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251047

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
