PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

KASTANJEVEIEN 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KASTANJEVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 18.09.2025

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

Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 116 BNR 347 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 29

Verdivurdert til

2 650 000

-	2 650 000	54 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	2 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	3 867
Formue	51 412
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kastanjeveien 61 B 48 m² 1980 1. etg 1 sov	10.10.2024	2 590 000	**2 640 000**	305 626	2 945 626	**61 367**
2 Kastanjeveien 76 47 m² 1976 1. etg 1 sov	27.03.2024	2 925 000	**2 912 500**	169 204	3 081 704	**65 568**
3 Kastanjeveien 52 47 m² 1977 3. etg 1 sov	14.05.2025	2 790 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**58 511**
4 Kastanjeveien 54 47 m² 1977 1. etg 1 sov	12.09.2025	2 750 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**58 511**
5 Kastanjeveien 76 47 m² 1977 2. etg 1 sov	15.04.2025	2 690 000	**2 610 000**	189 985	2 799 985	**59 574**
6 Kastanjeveien 56 47 m² 1977 1. etg 1 sov	27.02.2024	2 650 000	**2 670 000**	0	2 670 000	**56 809**
7 Kastanjeveien 54 47 m² 1977 3. etg 1 sov	04.09.2024	2 700 000	**2 720 000**	0	2 720 000	**57 872**

Velkommen til Kastanjeveien 56 – en lys og trivelig leilighet på Åssiden med flott utsikt, stor innglasset balkong og fast garasjeplass. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje, og har en gjennomtenkt planløsning med entré, romslig stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom og flislagt bad. Balkongen på hele 15 kvm gir ekstra bruksverdi og fungerer som et hyggelig oppholdsrom store deler av året. Store vindusflater gir rikelig med lys og en luftig atmosfære.

Beliggenheten er ideell – rolig og veletablert med marka rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til sentrum, buss, butikker, skole og barnehager. Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker en lettstelt og komfortabel hverdag med garasje, heis og gode solforhold.

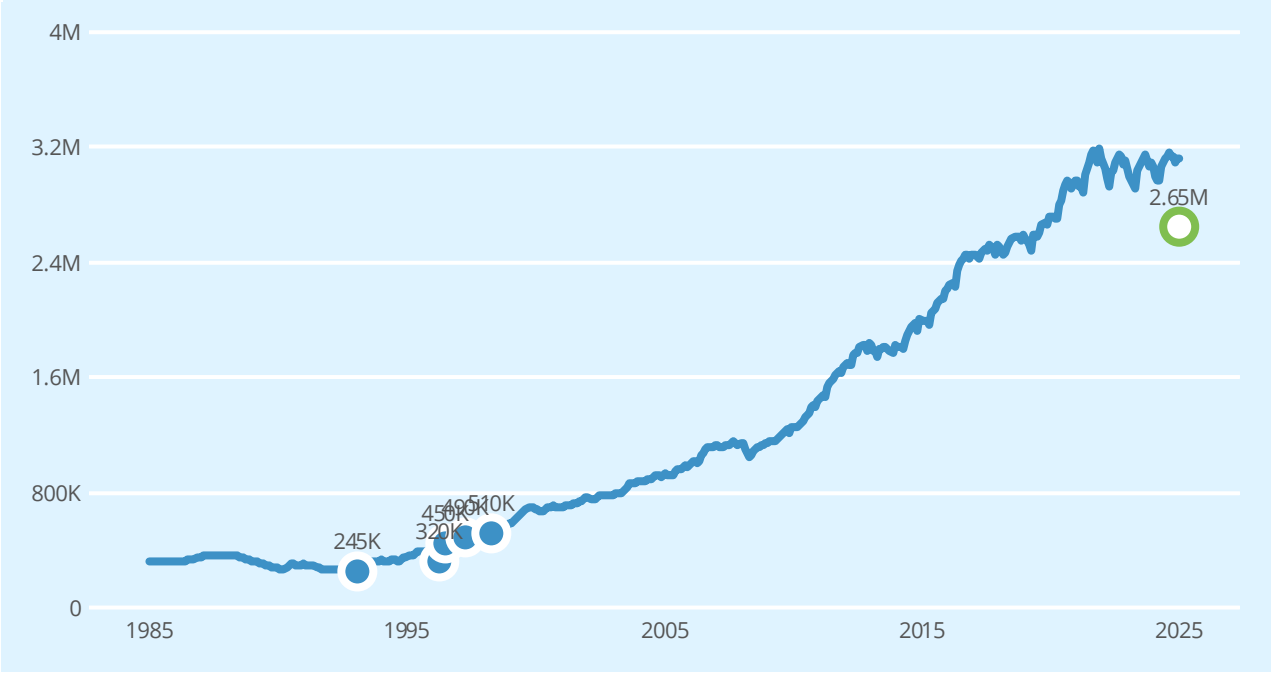
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.12.1998		21.12.1998	-	510 000	-	510 000	2
04.12.1997		04.12.1997	-	490 000	-	490 000	
05.02.1997		05.02.1997	-	450 000	-	450 000	
22.11.1996		22.11.1996	-	320 000	-	320 000	
02.09.1993		02.09.1993	-	245 000	-	245 000	
30.05.1986		30.05.1986	-	280 000	-	280 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Planlagt garasjerehab som vil enten medføre kapitalinnskudd eller fg

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSSIDEN 29 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 650 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i ÅSSIDEN 29 grunnkrets siste 3 mnd

9
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3 830 000 Prisantydning i snitt
3 743 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 378 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd
54 082 Kastanjevelen 56 Totalpris 2 650 000

43 228 ÅSSIDEN 29 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Kastanjeveien 56
3026 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1977
BRA: 66 m^2
BRA-i: 49 m^2

Samlet vurdering

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

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Kastanjeveien 56
3026 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/35871

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 TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann ikke ledes til sluk, grunnet gulvskinne. Denne er høyere enn terskel.

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: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk grunnet gulvskinne som også er høyere enn terskel.
Ved en lekkasje vil vannet gå ut av rommet før det når sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Ved en eventuell vannlekkasje kan det gjøre skade på tilstøtende rom-

Anbefalte tiltak:
- Etablere drensåpning i gulvskinne eller alternativt skifte dusj.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1976.

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, selv om det registreres noe avflakking/slitasje på karmer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

TG2 settes da vinduer har nådd over forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av 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 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom.
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 av eldre dato.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen utover hva som kan forventes mot alder.

Lekkasjestopper er montert.
Komfyrvakt er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

TG2 settes da det ikke er etablert komfyrvakt i tillegg til at kjøkkenet har passert forventet levetid med bruksslitasje dette medfølger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til kobber i etasjeskille.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber fra opprinnelig byggeår.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Lokale stoppekraner ble registrert i på kjøkken og bad.Fungerer som tiltenkt.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

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

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at 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.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer i sammenheng med ikke synlige mansjett/tettesjikt rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater utover hva som kan forventes mot alder.
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.

TG2 settes da normalt vedlikehold bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
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. Dette var ikke ett krav da arbeidene ble utført.
Det er utført el-kontroll på anlegget av el-tilsynet 23.01.2025 uten å påvise avvik.

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.. 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.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK da vi ikke er autorisert for elektrisk arbeid.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
18.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørg Inger Evje**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kastanjeveien 56, 3026 Drammen**					
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**116**	Bruksnr:	**347**	Festenr:
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0303**	
Byggeår:	**1977**					
Boligtype:	**Leilighet**					

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål og betong.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2 og 3 lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- 2xboder

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	66	49	2	15	0
Totalt m²	**66**	**49**	**2**	**15**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	49	49	0	- Entre - Bad - Soverom - Stue/Kjøkken	
Totalt m²	**49**	**49**	**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 202-10 (2m2)
Bod 202-10 (0,44m2)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er oppført en innglasset balkong på 15m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble innglasset. Ukjent alder.	
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 innglasset balkong i betong på 15m2.
Balkongen er oppført med betong og rammekonstruksjon av stål.
Gulvet er oppforet med tilfarere og tekket med 22x120 vedlikeholdsfrie terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og balkongdør fra opprinnelig byggeår. Innerdører er nyere dato, ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1976.

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, selv om det registreres noe avflakking/slitasje på karmer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

TG2 settes da vinduer har nådd over forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille 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 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom.
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 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 av eldre dato.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen utover hva som kan forventes mot alder.

Lekkasjestopper er montert.
Komfyrvakt er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

TG2 settes da det ikke er etablert komfyrvakt i tillegg til at kjøkkenet har passert forventet levetid med bruksslitasje dette medfølger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

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

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet



JJ/HE 289/72 503.1

Ark. Axel M. Kirkhorn
Postboks 2151
3001 DRAMMEN.

Ang. Kastanjeveien, A/S Store Landfall, boligblokk 1 - 2 - 3 - 4 og parkeringshus 1 og 2.

Herved gis De brukarett for ovennevnte 4 blokker og 2 parkeringshus.

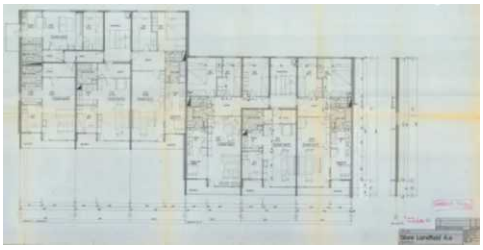
Ferdigattester vil bli utstedt når en del oppryddingsarbeider er utført.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 10. juni 1977
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonn Jensen

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 etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til kobber i etasjeskille.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.7 Vannledninger



Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Type anlegg	Kobber
Det sanitære anlegget er oppført i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber fra opprinnelig byggeår.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Lokale stoppekraner ble registrert i på kjøkken og bad.Fungerer som tiltenkt.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da vannledninger har en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
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. Dette var ikke ett krav da arbeidene ble utført.
Det er utført el-kontroll på anlegget av el-tilsynet 23.01.2025 uten å påvise avvik.

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.. 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.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK da vi ikke er autorisert for elektrisk arbeid.

6.9 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.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.11 Våtrom: Bad



Ikke tettesjikt rundt rørgjennomføringer.



Ikke synlig mansjett i klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt betong i tak.



Gulvskinne hindrer lekkasjevann til sluk.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være renovert rundt 2002.
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	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjsone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

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

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann ikke ledes til sluk, grunnet gulvskinne. Denne er høyere enn terskel.

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: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk grunnet gulvskinne som også er høyere enn terskel.
Ved en lekkasje vil vannet gå ut av rommet før det når sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Ved en eventuell vannlekkasje kan det gjøre skade på tilstøtende rom-

Anbefalte tiltak:
- Etablere drensåpning i gulvskinne eller alternativt skifte dusj.

Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

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?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer i sammenheng med ikke synlige mansjett/tettesjikt rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjhjørne
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

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

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i muntre og bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater/strietapet.
Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater utover hva som kan forventes mot alder.
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.

TG2 settes da normalt vedlikehold bør påregnes.

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Vegghengt varm-ovn på bad. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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.
83251097

Selger 1 navn
Bjørg Inger Evje

Gateadresse
Kastanjeveien 56

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3026

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 1

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: 83251097

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2002 - forsikringsskade

Arbeid utført av: Forsikringsselskap ordnet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utførtav forsikringsselskap

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ordnet av forsikringsselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var ok - sikringsskap - ganske nylig

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 83251097

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planer om nytt garasjeanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Uvisst

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Uvisst når det ble foretatt - kan evt sjekke nærmere m styret

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

Beskrivelse: Nytt garasjeanlegg

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

Beskrivelse: Nytt garasjeanlegg

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: 83251097

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: 83251097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Inger Evje	1e92d91eb2568044d20e41858a669c18936c8561	16.09.2025 09:59:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251097

- 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:

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58		V³r ref.:	2476/10	Fødselsdato eier:	10.02.1951
Kastanjeveien 56		Type:	Boligsameie		
3026 DRAMMEN		Eiere:	BjørgInger Evje		
Organisasjonsnr:	975 612 546	Seksjonsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 867

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 698
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
	Garasje	750
	TV/Internett	369

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingve Børheim Skaret
Adresse:	Kastanjeveien 52
Postnr/-sted:	3026 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 47261886
E-post:	loffen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 939
Annen formue:	51 412	Utgifter:	2		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	116/347 - seksjon:10		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9030

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOASP848468

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2020	SSBnr:	H0303
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58	V³ r ref.:	2476/10	Fŋdselsdato eier:	10.02.1951
Kastanjeveien 56	Type:	Boligsameie		
3026 DRAMMEN	Eiere:	BjŋrgInger Evje		
Organisasjonsnr: 975 612 546				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslŋp standard: Nei Kategori: Blokk

Fasiliteter:

Det p³ g³ r forprosjekt for rehab av P-hus som p³ sikt vil medfŋre ŋkte felleskostnader.

Usbl er ny forretningsfŋrer fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring av husordensregler

5.1 Endring av husordensregler §3 punkt 5

5.2 Endring av husordensregler §3 punkt 7

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 275.000,- godkjennes

5. Endring av husordensregler

5.1 Endring av husordensregler §3 punkt 5

Oppdatering av ordensregler §3 punkt 5 «Dyrehold, Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet**»**

Sak: Tillatelse til dyrehold i sameiet

Bakgrunn: Det har vært flere henvendelser fra beboere i sameiet som ønsker å holde kjæledyr i sine leiligheter. For å imøtekomme disse ønskene, samt sikre at alle beboere får mulighet til å ha kjæledyr uten at det går utover fellesskapet, foreslås det at sameiet vedtar retningslinjer for dyrehold.

Forslag: Det tillates dyrehold i sameiet under følgende betingelser:

1. 1. **Ansvar:** Eieren er ansvarlig for dyrets adferd og eventuelle skader som dyret måtte påføre fellesarealer eller andre beboere.
   2. **Støy:** Kjæledyr skal ikke forårsake unødvendig støy som kan være til sjenanse for naboene. Dersom dyret lager vedvarende støy, kan styret kreve at dyret fjernes fra sameiet.
   3. **Renhold:** Eieren må sørge for at dyret ikke forurenser fellesarealer. Avføring og annet avfall må fjernes umiddelbart. Dette gjelder fellesarealer innendørs og utendørs.
   4. **Sikkerhet:** Kjæledyr skal alltid holdes under kontroll i fellesarealer. Hunder skal holdes i bånd, og eieren må sørge for at dyret ikke utgjør noen fare for andre beboere.

Begrunnelse: Kjæledyr kan bidra positivt til beboernes trivsel og velvære. Samtidig er det viktig å ivareta hensynet til fellesskapet og sikre at dyrehold ikke skaper ulemper for andre beboere. Ved å innføre klare retningslinjer, kan sameiet tillate dyrehold på en måte som balanserer hensynet til både dyreeiere og andre beboere.

Forslag til vedtak: **Styrets forslag til vedtak:** Styret foreslår at retningslinjene for dyrehold vedtas som beskrevet ovenfor.

5.2 Endring av husordensregler §3 punkt 7

Oppdatering av ordensregler §3 punkt 7 «Alminnelig orden og renhold, merke postkasse og inngangsdør til seksjonen med skilter**»**

Sak: Merking av postkasser

Bakgrunn: Flere beboere har etterspurt en mer enhetlig merking av postkassene i sameiet for å sikre at post og pakker kommer til riktig mottaker. Per i dag er merkingen av postkassene varierende, noe som kan føre til forvirring og feil levering.

Forslag: For å sikre en konsekvent og tydelig merking av postkassene, foreslås det at sameiet innfører en ordning der styret sørger for skilter til alle postkasser og fakturerer eierne for dette.

Retningslinjer:

1. 1. **Standardisering:** Styret velger en enhetlig design og størrelse på skiltene som skal benyttes.
   2. **Bestilling:** Styret bestiller skilter til postkassene basert på informasjon fra eierne om navn som skal stå på skiltet.
   3. **Montering:** Styret sørger for at skiltene blir korrekt montert på postkassene.
   4. **Fakturering:** Kostnaden for skilt pluss fakturagebyr blir fakturert den enkelte eier.

Begrunnelse: En enhetlig merking av postkassene vil bidra til å unngå feil levering av post og pakker, samt gi et ryddigere og mer profesjonelt inntrykk av sameiet. Ved at styret håndterer bestilling og montering av skilter, sikrer man at dette gjøres på en effektiv måte.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at ordningen med merking av postkasser vedtas som beskrevet ovenfor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingve Bærheim Skaret
Styremedlem, Vegard Skinnes
Styremedlem, Ahmet Akteke
Styremedlem, Synnøve Lisbeth Witzell
Styremedlem, Marcus Wiklund Finnerud
Varamedlem, Jan Wulfsberg Muggerud

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Ingve Skaret stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre medlemmer til styret for 2 år. På valg er:

Vegard Skinnes

Synnøve Witzell

Marcus Finnerud

Forslag til vedtak: Vegard Skinnes og Synnøve Witzell stiller til gjenvalg for 2 år.

Naris Hadzic, Erik Armand Iversen, Masoumeh Molla og Øyvind Aanes stiller seg til disposisjon for styret.

6.3 Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås Masoumeh Molla

Forslag til vedtak: Masoumeh Molla foreslås.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 937 855**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-617 521	2 376 905
Endringer i andre langsiktige poster	0	3 560 949
B. Endring arbeidskapital	**-617 521**	**5 937 855**
C. Arbeidskapital	**5 320 334**	**5 937 855**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 606 537	6 413 184
Kortsiktiggjeld	-286 204	-475 330
C Arbeidskapital	**5 320 334**	**5 937 855**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Arbeidskapitalen per 01.01.23 var på kr 3 560 949.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 203 846	5 998 884	3 504 144	4 448 628
Sum leieinntekt		**4 203 846**	**5 998 884**	**3 504 144**	**4 448 628**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	21 392	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**21 392**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 203 846**	**6 020 276**	**3 504 144**	**4 448 628**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 775	31 783	1 000	38 800
Styrehonorar	3	275 000	224 887	0	275 000
Driftskostnad					
Energikostnad		334 611	359 282	450 000	365 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	301 286	219 769	229 200	463 000
Kommunale avgifter/renovasjon		870 668	747 677	789 000	884 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	19 699	0	0	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	39 168	34 078	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 326 492	913 375	2 265 500	1 521 928
Revisjonshonorar		12 489	16 738	15 900	12 000
Forretningsførerhonorar		124 026	108 617	112 900	150 900
Andre honorar	8	42 165	23 609	18 400	5 000
Kontorkostnad		20 000	24 558	24 100	20 000
TV/bredbånd		330 852	295 566	334 000	350 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		139	59 606	0	0
Forsikringer		266 916	242 751	266 000	307 000
Andre kostnader	9	20 094	20 447	16 000	21 000
Sum kostnad		**5 022 380**	**3 322 742**	**4 532 000**	**4 448 628**
Driftsresultat		**-818 534**	**2 697 534**	**-1 027 856**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		201 256	94 122	-700	0
Rentekostnad		243	414 751	0	0
Netto finansposter		**-201 013**	**320 629**	**700**	**0**
Årsresultat		**-617 521**	**2 376 905**	**-1 028 556**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		0	2 376 905	0	0
Andre overføringer	11	-444 937	0	0	0
Overført sameiekapital		-172 584	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-617 521**	**2 376 905**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 867	0
Kundefordringer		0	173 535
Andre kortsiktige fordringer		15 211	657
Forskuddsbetalte kostnader		0	285 152
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 505 459	5 953 841
Sum omløpsmidler		**5 606 537**	**6 413 184**
SUM EIENDELER		**5 606 537**	**6 413 184**

Balanse 2024 Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		444 569	609 696
Annen egenkapital		4 875 764	5 328 159
Sum opptjent egenkapital		**5 320 334**	**5 937 855**
Sum egenkapital	**10**	**5 320 334**	**5 937 855**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 961	0
Leverandørgjeld		221 895	424 252
Skyldig off. myndigheter		0	7
Annen kortsiktig gjeld		37 348	51 071
Sum kortsiktig gjeld		**286 204**	**475 330**
Sum gjeld		**286 204**	**475 330**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 606 537**	**6 413 184**

Sted:_____ Dato:_____

Ingve Bærheim Skaret Styreleder	Ahmet Akteke Styremedlem	Marcus Wiklund Finnerud Styremedlem
Synnøve Lisbeth Witzell Styremedlem	Vegard Skinnes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 78 seksjoner og ett parkeringshus.
Eiendommene er påført gnr. 116 og bnr. 347 og ligger i Drammen kommune. Tomteareal er 9 030 kvm.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP848468.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 134 382	3 691 370
3609 Inntekt garasjeprosjekt	702 000	1 969 150
3619 Dugnadstillegg	40 800	46 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	326 664	291 564
Sum	**4 203 846**	**5 998 884**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	21 392
Sum	**0**	**21 392**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5128 Annen lønn forrige forr.fører	0	65
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	38 775	31 718
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	275 000	224 887
Sum	**313 775**	**256 670**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	26 240	0
6360 Annet renhold	35 214	0
6361 Fast renhold	127 191	106 440
6391 Snømåking/strøing/feiing	102 495	113 329
6392 Containerleie/tømming	9 748	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	399	0
Sum	**301 286**	**219 769**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	12 942	0
6420 Lisenskostnader	6 757	0
Sum	**19 699**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 731	3 048
6525 IT utstyr	0	3 459
6540 Inventar	12 710	15 646
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	717	0
6552 Driftsmateriell	18 010	11 925
Sum	**39 168**	**34 078**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	18 364	11 024
6602 Vedlikehold VVS	32 311	27 704
6603 Vedlikehold elektro	68 311	12 927
6605 Vedlikehold garasjeprosjekt	1 146 937	761 028
6613 Vedlikehold uteområder	70 423	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	36 050	57 621
6619 Dugnadsutbetaling	0	23 946
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 656	0
6630 Egenandel forsikring	12 099	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	919 622	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	9 719	9 125
Sum	**2 326 492**	**913 375**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 415	13 484
6720 Juridisk honorar	0	10 125
6730 Teknisk honorar	32 750	0
Sum	**42 165**	**23 609**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	708	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	14 711	3 375
7770 Betalingskostnader	3 956	5 594
7771 Andre gebyrer	0	75
7773 Omkostninger innkreving	678	0
7790 Andre kostnader	0	11 342
7792 Øredifferanse	42	60
Sum	**20 094**	**20 447**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	609 696	-165 127	444 569
Årets resultat	5 328 159	-452 395	4 875 764
Sum opptjent egenkapital	**5 937 855**	**-617 521**	**5 320 334**
Sum egenkapital	**5 937 855**	**-617 521**	**5 320 334**

Endring av egenkapitalen består av følgende:

Avsluttet balkongfond fra før 2023:	kr 31 555
Endring garasjebeholdning 2023:	kr -311 365
Årets endring garasjebeholdning:	kr -165 127
Årets resultat:	kr -172 584
TOTALT:	kr -617 521

Note 11 - Andre overføringer

Sameiet har opprettet konto i regnskapet, fondskonto 2075, som viser garasjebeholdningen per 31.12. Beholdningen består av inntekter fra sameierne minus kostnader til forprosjektet. Årets endring er kr -444 937, dvs årets kostnader har vært høyere enn det som har blitt krevd inn.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Styreleder	Ingve Bærheim Skaret (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Vegard Skinnes (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Synnøve Lisbeth Witzell (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ahmet Akteke (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Marcus Wiklund Finnerud (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: NE5JD-YG3CO-C55XK-869I0-YWJBW-CMDZO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NE5JD-YG3CO-C55XK-869I0-YVJBW-CMDZO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-01 12:10:24 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: NE5JD-YG3CO-C55XK-869I0-WJBW-CMDZO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingve Bærheim Skaret
Styremedlem, Vegard Skinnes
Styremedlem, Ahmet Akteke
Styremedlem, Synnøve Lisbeth Witzell
Styremedlem, Marcus Wiklund Finnerud
Varamedlem, Jan Wulfsberg Muggerud

Styret i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 975612546

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 består av 78 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BOASP848468. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Fulgt opp regelmessig vedlikehold av grøntanlegg på tomta

Håndtert kommunikasjon med utbygger på nabotomta

Rekvisisjon av nøkler og portåpnere etter behov for beboere

Kontroll av takvifter i alle oppganger

Radonmåling i oppganger utført digitalt

Rengjort slukrister på takene vår og høst

Oppmerking av parkeringsplasser

Måking av fellesarealer og trapper mellom blokkene

Organisert brøyting og strøing av fellesarealer

Fortløpende håndtering av feilparkering på snuplassen ved 56/58

Fulgt opp meldinger på brudd av ordensregler

To styredugnader for å sikre fasadeplater på to vegger på blokk 56/58

Innhentet tilbud på låsesystem og dørautomatikk

Kommunisert med USBL i forbindelse med fremdrift på ny garasje

Sørget for at vi fortsatt kan bruke garasjeanlegget uten å stenge

Vurdert ekstra filtrering på vanninntak

Montert styrepostkasser til søppelpunkt ved 48 og 56

Oppfølging av avtaler med leverandører

Fungert som valgkomite

Montert:

- Nød- og ledelys i alle oppganger
- Montert dørautomatikk

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Heidi Østensen Hole

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Heidi Østensen Hole

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingve Bærheim Skaret

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.275.000,- ble godkjent.

5. Endring av husordensregler

5.1 Endring av husordensregler §3 punkt 5

Oppdatering av ordensregler §3 punkt 5 «Dyrehold, Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet**»**

Sak: Tillatelse til dyrehold i sameiet

Bakgrunn: Det har vært flere henvendelser fra beboere i sameiet som ønsker å holde kjæledyr i sine leiligheter. For å imøtekomme disse ønskene, samt sikre at alle beboere får mulighet til å ha kjæledyr uten at det går utover fellesskapet, foreslås det at sameiet vedtar retningslinjer for dyrehold.

Forslag: Det tillates dyrehold i sameiet under følgende betingelser:

1. 1. **Ansvar:** Eieren er ansvarlig for dyrets adferd og eventuelle skader som dyret måtte påføre fellesarealer eller andre beboere.
   2. **Støy:** Kjæledyr skal ikke forårsake unødvendig støy som kan være til sjenanse for naboene. Dersom dyret lager vedvarende støy, kan styret kreve at dyret fjernes fra sameiet.
   3. **Renhold:** Eieren må sørge for at dyret ikke forurenser fellesarealer. Avføring og annet avfall må fjernes umiddelbart. Dette gjelder fellesarealer innendørs og utendørs.
   4. **Sikkerhet:** Kjæledyr skal alltid holdes under kontroll i fellesarealer. Hunder skal holdes i bånd, og eieren må sørge for at dyret ikke utgjør noen fare for andre beboere.

Begrunnelse: Kjæledyr kan bidra positivt til beboernes trivsel og velvære. Samtidig er det viktig å ivareta hensynet til fellesskapet og sikre at dyrehold ikke skaper ulemper for andre beboere. Ved å innføre klare retningslinjer, kan sameiet tillate dyrehold på en måte som balanserer hensynet til både dyreeiere og andre beboere.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 2

5.2 Endring av husordensregler §3 punkt 7

Oppdatering av ordensregler §3 punkt 7 «Alminnelig orden og renhold, merke postkasse og inngangsdør til seksjonen med skilter**»**

Sak: Merking av postkasser

Bakgrunn: Flere beboere har etterspurt en mer enhetlig merking av postkassene i sameiet for å sikre at post og pakker kommer til riktig mottaker. Per i dag er merkingen av postkassene varierende, noe som kan føre til forvirring og feil levering.

Forslag: For å sikre en konsekvent og tydelig merking av postkassene, foreslås det at sameiet innfører en ordning der styret sørger for skilter til alle postkasser og fakturerer eierne for dette.

Retningslinjer:

1. 1. **Standardisering:** Styret velger en enhetlig design og størrelse på skiltene som skal benyttes.
   2. **Bestilling:** Styret bestiller skilter til postkassene basert på informasjon fra eierne om navn som skal stå på skiltet.
   3. **Montering:** Styret sørger for at skiltene blir korrekt montert på postkassene.
   4. **Fakturering:** Kostnaden for skilt pluss fakturagebyr blir fakturert den enkelte eier.

Begrunnelse: En enhetlig merking av postkassene vil bidra til å unngå feil levering av post og pakker, samt gi et ryddigere og mer profesjonelt inntrykk av sameiet. Ved at styret håndterer bestilling og montering av skilter, sikrer man at dette gjøres på en effektiv måte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 24

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ingve Skaret for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre medlemmer til styret for 2 år. På valg er:

Vegard Skinnes

Synnøve Witzell

Marcus Finnerud

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Skinnes for 2 år.

Valgt ble: Erik Armand Iversen for 2 år.

Valgt ble: Masoumeh Molla for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås Masoumeh Molla

Vedtak:
Valgt ble:

Bjørg Inger Evje

Vera Andersen

Protokoll for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Østensen Hole (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Heidi Østensen Hole (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Ingve Bærheim Skaret (sign.)	09.05.2025

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Velkommen til årsmøte, tirsdag 09.05.2023 kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
Boligsameiet Kastanjeveien 48-58
09.05.2023 kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113.

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 1.123.899,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 1.123.899,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 275.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt i styret og tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp1 innkommet forslag fra sameier, og 1 fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder og 3 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 20. april 2023

_____
Bjørn martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR
Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 ligger i Drammen kommune, og har org.nr 975612546.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn Martin Solberg	valgt 2022 for 2 år	
Styremedlem	Ingve Bærheim Skaret	Valgt 2022 for 2 år	
Styremedlem	Deniz Budbak	Valgt 2022 for 2 år	
Styremedlem	Synnøve Witzell	Valgt 2021 for 2 år	
Styremedlem	Vera Andersen	Valgt 2021 for 2 år	
Varamedlem	Ahmet Akteke	Valgt 2022 for 2 år	

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Mona Holmen Bergh og Vegard Skinnes har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte har det vært avholdt 10 styremøter i tillegg til arbeidsmøter i styret, møter med entreprenører, håndverkere og andre tilbydere av tjenester. Arbeide med garasjeanlegget har tatt stor del av styrets kapasitet i perioden.

SAKER SOM HAR VÆRT OG ER UNDER ARBEIDE:

- USBL, COWI om garasjeanlegget
- Arbeider med nye inngangspartier
- Opprettet avtale med Norsk Brannvern
- Forhandlet om avtale TV / Internett
- Arbeider med vannskader på forskjellige steder
- Merket opp parkering
- Filter på vanninntak
- Vurdert sparetiltak rundt varmtvann
- Gjennomført 2 dugnader
- Bistått sameiere med nøkkel rekvisisjoner
- Reparasjoner i det elektriske anlegget
- Reparasjon av fasadeplater
- Pågående vurderinger av drenerings tiltak 56-58
- Diverse beboer saker

4.ARBEIDSMILJØ

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

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av78 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 116/347.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 1 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.
Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

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

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1.123.899,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 4.779.028 per 31.12.2022.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen den 20.04.2023

I styret for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

_____	_____	_____
Bjørn Martin Solberg (styreleder)	Ingve Bærheim Skaret	Deniz Budbak

_____	_____
Synnøve Witzell	Vera Andersen

Årsregnskap 2022
Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 612 546

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	**1**	**2,704,371**	**2,839,584**	**2,839,589**	**5**	**2,981,562**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		2,704,371	2,839,584	2,839,589	5	2,981,562
Andre inntekter	**2, 6**	**1,236,979**	**1,132,820**	**1,132,820**	**0**	**2,442,048**
Innkrevd andel TV/internett		279,864	279,864	279,864	0	279,864
Innkrevd andel dugnad		46,800	46,800	46,800	0	46,800
Innkrevd andel til renter og avdrag lån		343,645	338,156	338,156	0	600,000
Innkrevd andel til parkeringsanlegg		312,000	468,000	468,000	0	702,000
Innkrevd andel til avdrag lån		0	0	0	0	813,384
Annen driftsrelatert inntekt		6,045	0	0	0	0
Engangsinnbetaling iht vedak fra ektraor		195,000	0	0	0	0
Engangsinnbetaling for spesialprodusert		53,625	0	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3,941,350**	**3,972,404**	**3,972,409**	**5**	**5,423,610**
Lønn og personalkostnader	**3**	**225,000**	**345,621**	**344,914**	**-707**	**275,800**
Styrehonorar		197,195	242,695	302,291	59,596	275,000
Likedelt styrehonorar		0	59,595	0	-59,595	0
Arbeidsgiveravgift		27,805	34,221	42,623	8,402	0
Arbeidsgiveravgift, likedelt styrehonor		0	8,402	0	-8,402	0
Gaver til ansatte		0	708	0	-708	800
Driftskostnader	**3**	**1,716,618**	**1,809,328**	**2,255,152**	**445,824**	**2,128,210**
Elektrisitet		364,445	418,123	700,000	281,877	600,000
Renovasjonsavgift		227,370	221,033	235,000	13,967	250,000
Vann- og avløpsavgift		445,361	445,327	500,000	54,673	500,000
Renhold		96,975	99,225	120,000	20,775	105,000
Verktøy og redskaper		0	7,952	10,000	2,048	10,000
Inventar		0	12,089	0	-12,089	0
Driftsmateriale		220	27	10,000	9,973	10,000
Honorar revisjon		12,500	18,900	15,000	-3,900	15,000
Forretningsførerhonorar		97,090	100,680	100,700	20	104,710
Honorar for økonomisk rådgivning		1,969	2,556	5,000	2,444	0
Honorar for juridisk bistand, fradragsbe		0	0	20,000	20,000	0
Kontorrekvisita		0	69	1,000	931	5,000
Data/EDB kostnad		21,691	21,510	30,000	8,490	25,000
Internett / TV		280,462	283,452	283,452	0	283,500
Trykksak		0	0	10,000	10,000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	5,000	5,000	0
Porto		72	2,033	5,000	2,967	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	443	0	-443	0
Forsikring		161,399	167,678	180,000	12,322	200,000
Styremøter		0	165	0	-165	0
Årsmøter		2,395	2,750	20,000	17,250	15,000
Øres avrunding		116	188	0	-188	0
Bank- og kortgebyr		4,375	4,827	5,000	173	5,000
Fakturagebyr		180	0	0	0	0
Annen kostnad		0	300	0	-300	0
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**522,069**	**311,939**	**1,061,800**	**749,861**	**1,546,800**
Reparasjon og vedlikehold bygninger		92,269	49,313	300,000	250,687	500,000
Drift/vedlikehold VVS		6,065	41,104	35,000	-6,104	30,000
Drift/vedlikehold elektro		17,625	16,080	30,000	13,920	30,000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		125,012	122,032	200,000	77,968	70,000
Drift/vedlikehold brannsikring		10,167	1,475	15,000	13,525	5,000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	15,000	15,000	15,000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		256,257	72,605	400,000	327,395	750,000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	9,330	0	-9,330	0
Egenandel forsikring		0	0	20,000	20,000	20,000
Kostnader dugnad		14,674	0	46,800	46,800	46,800
Snøbrøyting, strøing etc		0	0	0	0	80,000
Sum driftskostnader		**2,463,686**	**2,466,888**	**3,661,866**	**1,194,978**	**3,950,810**
Driftsresultat		**1,477,664**	**1,505,516**	**310,543**	**-1,194,973**	**1,472,800**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		**12,684**	**35,306**	**0**	**-35,306**	**0**
Annen renteinntekt		-35	0	0	0	0
Renteinntekter bank		12,719	35,306	0	-35,306	0
Annen finansinntekt		**-35**	**210**	**0**	**-210**	**0**
Annen finansinntekt		-35	210	0	-210	0
Annen rentekostnad		**339,068**	**417,133**	**400,000**	**-17,133**	**600,000**
Renter lån		339,068	417,133	400,000	-17,133	600,000
Annen finanskostnad		**0**	**0**	**5,000**	**5,000**	**0**
Annen finanskostnad		0	0	5,000	5,000	0
Resultat av finansposter	**5**	**-326,419**	**-381,617**	**-405,000**	**-23,383**	**-600,000**
Resultat før skattekostnad		1,151,245	1,123,899	-94,457	-1,218,356	872,800
Resultat		**1,151,245**	**1,123,899**	**-94,457**	**-1,218,356**	**872,800**
Årsresultat	**9**	**1,151,245**	**1,123,899**	**-94,457**	**-1,218,356**	**872,800**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	**6**	**7,299,894**	**7,775,122**
Langsiktig fordringer		7,299,894	7,775,122
Sum finansielle anleggsmidler		**7,299,894**	**7,775,122**
Sum anleggsmidler		**7,299,894**	**7,775,122**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 7**	**27,190**	**9,941**
Kundefordringer		27,190	9,941
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**260,284**	**16,337**
Forskuddsbetalinger		260,284	16,337
Sum fordringer	**9**	**287,473**	**26,278**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**4,968,136**	**3,834,065**
Driftskonto HB (9493.06.03664)		2,425,301	1,404,585
Sparekonti HB (9493.06.03672)		2,463,016	2,429,480
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493.06		79,819	0
Sum omløpsmidler	**9**	**5,255,610**	**3,860,343**
Sum eiendeler		**12,555,504**	**11,635,465**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**3,560,949**	**2,437,050**
Egenkapital		2,951,253	2,186,307
Vedlikeholdsfond garasje		578,141	250,743
Fond balkonglån		31,555	0
Sum opptjent egenkapital		**3,560,949**	**2,437,050**
Sum egenkapital	**9**	**3,560,949**	**2,437,050**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**8,517,973**	**8,993,201**
Pantelån		8,517,973	8,993,201
Sum annen langsiktig gjeld		**8,517,973**	**8,993,201**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**416,063**	**146,347**
Leverandørgjeld		416,063	146,347
Skyldig offentlige avgifter		**5,259**	**0**
Forskuddstrekk		3,423	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		1,836	0
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**55,260**	**58,867**
Påløpt rente		2,842	1,892
Påløpt kostnad		52,418	56,975
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**476,582**	**205,214**
Sum gjeld		**8,994,555**	**9,198,415**
Sum egenkapital og gjeld		**12,555,504**	**11,635,465**

Styret i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Vera Andersen
styremedlem

Synnøve Lisbeth Witzell
styremedlem

Bjørn Martin Solberg
styreleder

Ingve Bærheim Skaret
styremedlem

Deniz Budak
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til Internett og TV, parkeringsanlegg, dugnad.
Andel til renter og avdrag lån er redusert med innbetalt avdrag i 2022 med kr 475,228
ref. note 6.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021/2022.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 18,900.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 311,939,- på reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 35,516 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 417,133,-, hvorav kr 417,133 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør for balkong utvidelsen er bokført som langsiktig fordring mot beboer. Denne langsiktige fordring er redusert i takt med innkreving av avdrag på lånet via felleskostnader. Saldo lån er midlertid høyere enn langsiktig fordring. Låneopptaket har dermed tilført sameiet flere midler enn det som er benyttet til balkongprosjektet.

Ref. note 2: Avdrag betalt i 2022 = red. fordring med kr 475,228.

NOTE 7 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) som utgjør kr 27,190 per desember.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 4,968,136,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.06.03664	2,425,301	1,404,585
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.06.03672	2,463,016	2,429,480
1950	Bankinnskudd for skattetrekk Handelsbanken	9493.06.03656	79,819	0
	Sum		**4,968,136**	**3,834,065**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 3,560,949,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse EK	2,437,050	1,285,805
Vedlikeholdsfond Garasje	327,398	250,743
Fond balkonglån	31,555	0
Fra årets resultat	764,946	900,502
Faktisk egenkapital hittil år	**3,560,949**	**2,437,050**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 4,779,028 per 31.12.2022.

	2022	2021
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	27,190	9,941
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	260,284	16,337
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4,968,136	3,834,065
Sum omløpsmidler	**5,255,610**	**3,860,343**
Leverandørgjeld	-416,063	-146,347
Skattetrekk og andre trekk	-3,423	0
Skyldige offentlige avgifter	-1,836	0
Annen kortsiktig gjeld	-55,260	-58,867
Disponible midler	**4,779,028**	**3,655,129**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver, Handelsbanken.
Lånnummer; 9493.70.38202
Lånetype; Annuitet,
Terminlengde; 6 mnd
Løpetid; 20 år
Årlig rentesats; 4,34%
Dato siste termin; 30.06.2039

Lån pr. 31.12.2021	**8,993,201**
Ekstraordinært avdrag i 2022	-109,582
Nedbetalt i 2022	-365,646
Lån pr. 31.12.2022	**8,517,973**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
Skattetrekk og andre trekk; gjelder skyldig forskuddstrekk for 6. termin.
Skyldige offentlige avgifter; gjelder skyldig arbeidsgiveravgift for 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld; påløpte renter lån og energikostnader for desember 2022.

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 UTLØSING AV LÅN SOM GJELDER BALKONGER
Forslag fra styret

Styrets vurdering:
Vi vil først gå gjennom den historiske delen. For enkelhets skyld er alle tall justert til nærmeste 1000.

Det ble tatt opp ett lån på kr, 12 500 000 14. juli 2009
Dette lånet er ett annuitetslån med 30 års løpetid.

Kostnad per. Balkong var kr. 160 000

Etter å ha betalt på lånet med 140 000 er restgjeld kr.109 000

Skal man fortsette lånet frem til 2039 blir summen som må betales kr, 190 000 i tillegg til allerede betalt kr. 140 000 slik at total kostnad blir kr. 330 000

Dette beløpet er usikkert siden vi ikke vet hvor rentene vil endre seg. Rente på sameiets lån er pr. dags dato 7,5% p.a.

Ved å løse inn lånet med kr 109 000 spare hver enkelt en minst kr. 80 000 om man har tilgang til dette beløp.

Den månedlige felleskostnaden vil bli redusert med kr. 1010 pr måned når lånet er innfridd.

Om man ikke har 109 000 kroner tilgjengelig, vil ett personlig lån på 109 000 kroner normalt gi en vesentlig lavere rente enn sameiets rente på 7,5%

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår overfor årsmøtet at hver av sameierne innfrir sin andel
restansen på balkonglånet med kr. 109 000
Forretningsfører vil sende faktura til hver enkelt sameier.

Sak 6.2 Bruk av gass og el.-grill på balkonger

Fra Herman Kalager:

Jeg vil gjerne melde inn en sak til årsmøtet om godkjennelse til bruk av gass og elektrisk grill på balkongen, og ønsker at dette skal bli stemt over.

Styrets vurdering:
Med referanse til årsmøtet 2022 som avslo dette med 26 stemmer mot, 2 blanke og 16 stemmer for.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets innstilling er at dette ikke vedtas.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Bakgrunn innspill til valgkomiteen:

Styreleder Bjørn Martin Solberg trer ut av styret etter 1 år.
Vera Andersen tar ikke gjenvalg.
Synnøve Witzell tar gjenvalg
Ingve Bærheim Skaret trer ut av styret som styremedlem og stiller som Styreleder kandidat.

Valgkomiteen innstilling er søm følger:

Ingve Bærheim Skaret velges som styreleder i 2 år
Synnøve Witzell velges som styremedlem i 2 år
Markus Finnerud velges som styremedlem i 2 år
Vegard Skinnes velges som styremedlem i 2 år

Øvrige medlemmer i styret Deniz Budbak og Ahmed Akteke er ikke på valg i år.

For valgkomiteen
Mone Holmen Bergh

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 den 09.05.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

BankID Signing
Ingve Bærheim Skaret
2023-05-12

BankID Signing
Karina Morken
2023-05-12

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2023-05-14

Protokoll for ordinært årsmøte Boligsameiet Kastanjeveien 48-5

1. Konstituering

- Innkallingen er godkjent
- Styreleder er møteleder
- 29 sameiere, 1 fullmakt
- Ingve Skaret ble valgt til protokollfører
- Karina Morken er valgt til å signere protokollen
- Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen ble gjennomgått av Bjørn og tatt til etterretning uten tilføyninger

3. Årsregnskap

Årsregnskapet ble godkjent

Revisors beretning ble lest opp i sin helhet

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret på kr. 275 000 er godkjent

5. Budsjett

Budsjettet er formidlet til etterretning

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Utløsing av lån som gjelder balkonger

- Styrets forslag ble godkjent med 25 stemmer for og 5 stemmer mot

Sak 6.2 Bruk av gass- og elgrill på balkonger

- Vedtatt at det er lov å grille på balkongene 17 stemmer for 10 stemmer mot

7. Valg av styre samt medlemmer til valgkomiteen

- Ingve Skaret velges som styreleder for to år via akklamasjon
- Synnøve Witzell velges som styremedlem for to år via akklamasjon
- Markus Finnerud velges for styremedlem i to år via akklamasjon
- Vegard Skinnes velges som styremedlem for to år via akklamasjon

Valgkomite

- Mona Holmen Berg

Drammen 09.05.2023

Bjørn Martin Solberg	Ingve Bærheim Skaret	Karina Morken
Styreleder	Protokollfører	Valgt til å signere protokoll

BOALLIANSEN
FORVALTNING





Årsmøte 2024
for regnskapsår 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Velkommen til årsmøte, onsdag, 08.05.2024, kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

Dato: 08.05 2024 kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 2.376.905,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 2.376.905,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 275.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt i styret og tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen, ett varamedlem og ett styremedlem for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 15.april 2024

_____
Ingve Skaret
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameie Kastanjeveien 48-58 ligger i Drammen kommune, og har org.nr 975 612 546.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ingve Skaret	2023	2
Nestleder	Vegard Skinnes	2023	2
Styremedlem	Synnøve Witzell	2023	2
Styremedlem	Marcus Finnerud	2023	2
Styremedlem	Deniz Budak	2022	2
Varamedlem	Ahmet Akteke	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Mona Holmen Bergh har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt styremøter, hvor saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Nye inngangspartier i oppgang 48,50,52 og 54 via FasadeConsult. Nye utelamper. HRS Elektro.
- Innkreving av penger og innfridd balkonglånet. (Alle har innfridd)
- Ny drenering av overvann i skråningen mellom 54 og 56/58. Utført av Ivar Tanum AS.
- Nye KV,VV og sirkulasjonsledning i trappeoppgang 56 grunnet vannlekkasje. Utført av Drammen Rørservice.
- Organisert vasking av fasader på blokkene. Utført av PBT Eiendomsdrift.
- Reforhandlet avtale på TV/Internett med Altibox.
- Rørinspeksjon av avløpsrør og ventilasjon fra to leiligheter. Utført av TT Teknikk.
- Sikret nødvendig oppstøtting av garasjen, nedre plan. Utført av Fiskum Plate- og Sveiseverksted.
- Fått utarbeidet en detaljert tilstandsrapport som hjelper styret med å planlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Utført av Elbygg Takst AS.
- Skadedyrssikring rundt blokk 56/58. Utført av Anticimex.
- Diverse elektriske arbeider og utfordringer vedr. garasjen. Utført av Wilh. Kolstad AS.
- Fulgt opp regelmessig vedlikehold av grøntanlegg på hele tomta. Utført av Gammel Nok AS.
- Norsk Brannvern har årlig brannvernskontroll. Utskiftning av brannslukkere.
- Gjennomført to dugnader.
- Håndtering av søppelløsning via RFD ved punkt 48.
- Håndtert tyveri av verdisaker fra garasjen, nedre plan.
- Rekvisisjon av nøkler og portåpnere.
- Kontroll av takvifter for alle oppganger. Vito Teknisk Entreprenør AS.
- Radonmåling i oppganger utført digitalt.
- Rengjort slukrister på takene.
- Måking av fellesarealer og trapper mellom blokkene.
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Organisert brøyting og strøing av fellesarealer. Utført av Knut Henning Sveeas Løiten

4.ARBEIDSMILJØ

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

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 78 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 116/347.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 2.376.905,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Drenering av overvann i skråningen mellom blokkene
- Oppstøtting av nedre plan i garasjeanlegget

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 5.937.855 per 31.12.2023.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen den 15.04.2024

I styret for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

_____	_____	_____
Ingve Skaret (styreleder)	Vegard Skinnes (nestleder)	Synnøve Witzell
_____	_____	_____
Marcus Finnerud	Deniz Budak	Ahmet Akteke (vara)

Årsregnskap 2023
Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 612 546

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1, 6**	**5 998 884**	**3 972 404**	**4 610 226**	**4 206 144**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		2 981 570	2 839 584	2 981 562	3 130 680
Innkrevd andel TV/internett		291 564	279 864	279 864	326 664
Innkrevd andel dugnad		46 800	46 800	46 800	46 800
Innkrevd andel til renter og avdrag l		1 969 150	338 156	600 000	0
Innkrevd andel til parkeringsanlegg		704 020	468 000	702 000	702 000
Ekstra nedbetaling		5 780	0	0	0
Andre inntekter	**2**	**21 392**	**0**	**0**	**0**
Annen driftsrelatert inntekt		21 392	0	0	0
Sum driftsinntekter		**6 020 276**	**3 972 404**	**4 610 226**	**4 206 144**
Lønn og personalkostnader	**3**	**256 670**	**345 621**	**275 800**	**229 300**
Styrehonorar		224 887	242 695	275 000	200 000
Likedelt styrehonorar		0	59 595	0	0
Arbeidsgiveravgift		31 718	34 221	0	28 200
Arbeidsgiveravgift, likedelt styrehor		0	8 402	0	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		65	0	0	100
Gaver til ansatte		0	708	800	1 000
Driftskostnader	**3**	**2 039 368**	**1 809 328**	**2 128 210**	**2 145 500**
Elektrisitet		359 282	418 123	600 000	450 000
Renovasjonsavgift		247 846	221 033	250 000	275 000
Vann- og avløpsavgift		499 831	445 327	500 000	514 000
Renhold		106 440	99 225	105 000	109 200
Verktøy og redskaper		3 048	7 952	10 000	0
Inventar		15 646	12 089	0	0
Driftsmateriale		11 925	27	10 000	5 000
Datautstyr		3 459	0	0	5 000
Honorar revisjon		16 738	18 900	15 000	15 900
Forretningsførerhonorar		108 617	100 680	104 710	112 900
Honorar for økonomisk rådgivning		13 484	2 556	0	18 400
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		10 125	0	0	0
Kontorrekvisita		1 138	69	5 000	0
Data/EDB kostnad		23 420	21 510	25 000	24 100
Internett / TV		295 566	283 452	283 500	334 000
Porto		0	2 033	0	0
Vedlikehold		59 375	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		231	443	0	0
Forsikring		242 751	167 678	200 000	266 000
Styremøter		0	165	0	0
Årsmøter		3 375	2 750	15 000	10 000
Øres avrunding		60	188	0	100
Bank- og kortgebyr		5 594	4 827	5 000	5 900
Fakturagebyr		75	0	0	0
Annen kostnad		11 342	300	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**1 026 704**	**311 939**	**1 546 800**	**2 385 500**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		11 024	49 313	500 000	1 000 000
Drift/vedlikehold VVS		27 704	41 104	30 000	50 000
Drift/vedlikehold elektro		12 927	16 080	30 000	30 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		358 331	122 032	70 000	250 000
Drift/vedlikehold brannsikring		57 621	1 475	5 000	40 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		9 125	0	15 000	15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		392 655	72 605	750 000	800 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		10 043	9 330	0	10 500
Egenandel forsikring		10 000	0	20 000	20 000
Kostnader dugnad		23 946	0	46 800	50 000
Snøbrøyting, strøing etc		113 329	0	80 000	120 000
Sum driftskostnader		3 322 742	2 466 888	3 950 810	4 760 300
Driftsresultat		**2 697 534**	**1 505 516**	**659 416**	**-554 156**

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**93 457**	**35 306**	**0**	**0**
Renteinntekter bank		93 457	35 306	0	0
Annen finansinntekt		**665**	**210**	**0**	**700**
Annen finansinntekt		665	210	0	700
Annen rentekostnad		**414 751**	**417 133**	**600 000**	**0**
Renter lån		414 751	417 133	600 000	0
Resultat av finansposter	**5**	**-320 629**	**-381 617**	**-600 000**	**700**
Resultat før skattekostnad		2 376 905	1 123 899	59 416	-553 456
Resultat		**2 376 905**	**1 123 899**	**59 416**	**-553 456**
Årsresultat	**9**	**2 376 905**	**1 123 899**	**59 416**	**-553 456**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EIENDELER	Note	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	**6**	**0**	**7 299 894**
Langsiktig fordringer		0	7 299 894
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**7 299 894**
Sum anleggsmidler		**0**	**7 299 894**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 7**	**173 535**	**27 190**
Kundefordringer		173 535	27 190
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**285 809**	**260 284**
Andre kortsiktige fordringer		657	0
Forskuddsbetalinger		285 152	260 284
Sum fordringer	**9**	**459 344**	**287 473**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**5 953 841**	**4 968 136**
Driftskonto HB (9493.06.03664)		829 526	2 425 301
Sparekonti HB (9493.06.03672)		5 047 778	2 463 016
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493.06		76 537	79 819
Sum omløpsmidler	**9**	**6 413 184**	**5 255 610**
Sum eiendeler		**6 413 184**	**12 555 504**

BALANSE

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**5 937 855**	**3 560 949**
Egenkapital		5 328 159	2 951 253
Vedlikeholdsfond garasje		578 141	578 141
Fond balkonglån		31 555	31 555
Sum opptjent egenkapital		**5 937 855**	**3 560 949**
Sum egenkapital	**9**	**5 937 855**	**3 560 949**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**0**	**8 517 973**
Pantelån		0	8 517 973
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**8 517 973**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**424 252**	**416 063**
Leverandørgjeld		424 252	416 063
Skyldig offentlige avgifter		**7**	**5 259**
Forskuddstrekk		1	3 423
Skyldig arbeidsgiveravgift		6	1 836
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**51 071**	**55 260**
Påløpt rente		0	2 842
Påløpt kostnad		51 071	52 418
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**475 330**	**476 582**
Sum gjeld		**475 330**	**8 994 555**
Sum egenkapital og gjeld		**6 413 184**	**12 555 504**

Drammen,
Styret i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Synnøve Lisbeth Witzell
styremedlem

Deniz Budak
styremedlem

Ingve Bærheim Skaret
styreleder

Marcus Stensrud Finnerud
styremedlem

Vegard Skinnes
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder viderefakturering av brannvern faktura. Andel til rente og avdrag lån er redusert med innbetalt avdrag i 2023 med kr 7 299 893, 93 ref note 6.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 16 738.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1 026 704,- på reparasjon og vedlikehold som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 94 122 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 414 751,-, hvorav kr 414 751 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør for balkong utvidelsen er bokført som langsiktig fordring mot beboer. Saldo på lånet er i sin helhet nedbetalt i 2023.Den langsiktige fordring er redusert i takt med innkreving av avdrag på lånet via felleskostnader.

Ref. note 2: Avdrag betalt i 2023 = red. fordring med kr 7 299 893,93.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/intranett og fordelsprogram som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 5 953 841,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	829 526	2 425 301
1921	Sparekonti Handelsbanken	5 047 778	2 463 016
1950	Bankinnskudd for skattetrekk Handelsbanken	76 537	79 819
	Sum	**5 953 841**	**4 968 136**

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 5 937 855,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse EK	2 951 253	2 437 050
Vedlikeholdsfond Garasje	578 141	327 398
Fond balkonglån	31 555	31 555
Fra årets resultat	2 376 905	764 946
Faktisk egenkapital hittil år	**5 937 855**	**3 560 949**

Resultatet i 2022 var kr 1 123 899.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 5 937 855 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	174 192	27 190
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	285 152	260 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 953 841	4 968 136
Sum omløpsmidler	**6 413 184**	**5 255 610**
Leverandørgjeld	-424 252	-416 063
Skattetrekk og andre trekk	-1	-3 423
Skyldige offentlige avgifter	-6	-1 836
Annen kortsiktig gjeld	-51 071	-55 260
Disponible midler	**5 937 855**	**4 779 028**

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver, Handelsbanken.
Lånnummer; 9493.70.38202
Lånetype; Annuitet,
Terminlengde; 6 mnd
Løpetid; 20 år
Årlig rentesats; 4,34%
Dato siste termin; 30.06.2039

IB lån 2023	**8 517 973**
Nedbetalt i 2023	-8 517 973
Sum	**0**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
Skattetrekk og andre trekk; gjelder skyldig forskuddstrekk for 6. termin.
Skyldige offentlige avgifter; gjelder skyldig arbeidsgiveravgift for 6. termin.
Annen kortsiktig gjeld; påløpte renter lån og energikostnader for desember 2023.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 12:36:46 UTC
bankID

Ludvigsen, Frode
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 12:36:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DBSBT-UPHQ7-EEKUL-3UIBO-TAZID-8C3NK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret har i perioden bestått av

Styreleder	Ingve Skaret	gjenstående ett år
Nestleder	Vegard Skinnes	gjenstående ett år
Styremedlem	Synnøve Witzell	gjenstående ett år
Styremedlem	Marcus Finnerud	gjenstående ett år
Styremedlem	Deniz Budak	på valg
Varamedlem	Ahmet Akteke	på valg

På valg:

Ahmet Akteke Stiller på valg som styremedlem

Varamedlem:

Valgkomite:
Mona Holmen Bergh har fungert som valgkomité i perioden.
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomite for ett år.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 den 08.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

BankID Signing
Åsta Øritsland
2024-05-10

BankID Signing
Torbjørn Schjevik
2024-05-10

BankID Signing
Karina Morken
2024-05-10

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIE[illegible]

Den 08.05.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 i Drammen.

1. KONSTITUERING

Til stede var 18 sameiere og 1 med fullmakt, totalt 19 seksjoner var representert.

Torbjørn Schjevik ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Karina Morken og Åsta Øritsland ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 2.376.905,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr 2.376.905,- mot egenkapitalen.
Saldo for Vedlikeholdsfond garasje er ikke korrekt ført i balansen per 31.12.23. Beløpet vil kontrolleres og kvalitetssikres, og korrigeres i 2024.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 275.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges ett medlem til styret for 2 år, ett varamedlem samt 2 medlemmer til valgkomite.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

Ahmet Akteke Stiller på valg som styremedlem

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

Styreleder	Ingve Skaret	gjenstående ett år
Nestleder	Vegard Skinnes	gjenstående ett år
Styremedlem	Synnøve Witzell	gjenstående ett år
Styremedlem	Marcus Finnerud	gjenstående ett år
Styremedlem	Ahmet Akteke	Valgt for 2 år
Varamedlem	Jan W Muggerud	Valgt for 2 år

Valgkomite:
Mona Holmen Bergh har fungert som valgkomité i perioden.

Det ble ikke valgt nye medlemmer til valgkomiteen, da det ikke var kandidater som stilte seg til rådighet.

Kastanjeveien den 8. mai 2024

Torbjørn Schjevik Karina Morken Åsta Øritsland
Møteleder

Til seksjonseierne i BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

Velkommen til ekstraordinært årsmøte, torsdag 23.05,2024, kl. 18.00 i Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

Innkallingen inneholder to saker fremmet av styret. Som en del av saksfremlegget vil representant fra Usbl prosjekt og Bor arkitekter AS presentere tegninger og prosjektstatus vedr. ny garasje.

Styret håper du leser gjennom saksvedlegget og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på dette ekstraordinære årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I BOLIGSAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

Dato: 23.05 2024 kl. 18:00
Sted: Kastanjeveien Borettslags møtelokaler i underetasjen i Kastanjeveien 95-113

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) SAKER

Det er fremmet 2 saker fra styret. Som en del av saksfremlegget vil representant fra Usbl prosjekt og Bor arkitekter AS presentere tegninger og prosjektstatus vedr. ny garasje.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 16.5. 2024

_____
Ingve Skaret
Styreleder

2. SAKER

Sak 2.1 Oppdatering og presisering av fullmakter gitt på tidligere årsmøte.

Dette vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Dette er teksten fra protokoll med vedtak fra årsmøte i 2022:
Garasjen rives og det bygges ny. Styret får fullmakt til å gå videre i prosessen med å innhente flere tilbud som skal presenteres for årsmøte på et senere tidspunkt.
Forslaget ble vedtatt med 43 stemmer for, 0 stemte blankt, og 1 stemte mot.

Styret har etter henvendelser fra beboere fått vurdert teksten i vedtaket med advokat og ordlyden i vedtaket er uklar. Styret ønsker nå å rydde opp i misforståelser rundt teksten og ber om fullmakt på følgende.
For å kunne innhente tilbud på riving og bygge ny garasje, så behøves disse fullmaktene.

Dersom styret ikke får disse fullmaktene, vil det påløpe termineringskostnader på allerede inngåtte avtaler med Usbl prosjekt.

Årsmøtet gir sameiets styre følgende fullmakt:

1. Utarbeide og søke kommunen om dispensasjoner basert på tegningene fra forprosjektet gjort av USBL i 2021.
2. Utarbeide og søke kommunen om rammetillatelse. Inkl. miljøsaneringsrapport, RIB og Ribr prosjektering, rivesøknad.
3. Utarbeide tegninger til takhagen ved hjelp av landskapsarkitekt.
4. Tilbudsinnhentelse fra entreprenører for å få priser på bygging av nytt garasjeanlegg. Utarbeide tilbudsbeskrivelse (fase 1) og tilbudsinnhenting (fase 2)

Dispensasjon ble godkjent av kommunen i desember 2023. Arbeidet med rammesøknad er påbegynt og forventes ferdig siste uka i juni. Det som gjenstår å utføre er punkt 2,3 og 4.

Når tilbudene og vurderingen omtalt i punktene over foreligger for styret, vil årsmøtet bli forelagt en ny sak med styrets anbefaling på om sameiet skal beslutte å gjennomføre byggetiltaket, eventuelt sammen med et finansieringsopplegg og andre nødvendige beslutninger.

Sak 2.2 Grunnbokshjemmel til garasjeanlegget

Dette vedtaket krever 2/3 flertall.

I arbeidet med garasjesaken har styret avdekket av grunnbokshjemmelen til garasjeanlegget, seksjon 79 i boligsameiet, tilligger Kastanjeveien Garasjelag. Dette garasjelaget har ikke eksistert på veldig mange år, uten at styret har kunnet finne informasjon om når eller hvordan oppløsningen skjedde. Garasjelaget har ikke organisasjonsnummer. Det er etter styrets syn ikke akseptabelt at hjemmelsforholdene til en så verdifull eiendom ikke er i samsvar med de reelle eierforholdene.

Garasjelaget ble etablert i 1985, som følge av krav fra Husbanken om å skille den ut som egen seksjon for å få pantelån. Garasjeanlegget har siden den gang vært driftet og vedlikeholdt av sameiet og sameiet har betalt alle kostnadene med dette. Kostnadene har via sameiets felleskostnader blitt fordelt likt på alle boligene i sameiet, slik også sameiets någjeldende vedtekter bestemmer. Seksjonseierne har ikke kunnet selge garasjeplassene, de medfølger automatisk ved overdragelse av den enkelte bolig. Disse ordningene fremgår av garasjelagets vedtekter fra 1985, og er også slik garasjeanlegget driftes den dag i dag. Styret ønsker å videreføre dagens modell.

Sameiets styre har på denne bakgrunn blitt anbefalt at grunnbokshjemmelen til garasjeeiendommen overføres til Boligsameiet Kastanjeveien 48-58. Det er løsningen som best samsvarer med den drifts- og eiermodell boligsameiet praktiserer. Overføring av grunnbokshjemmel vil utløse dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dokumentavgiften skal beregnes med basis i tomteverdien, idet overskjøting tenkes gjennomført når dagens garasjebygning er revet og nytt garasjebygg er under oppføring.

Ettersom Kastanjeveien Garasjelag ikke lengre eksisterer må hjemmelsoverføring trolig omsøkes til Statens Kartverk med basis i tinglysingslovens § 38.

Forslag til vedtak:
På denne bakgrunn foreslår styret at årsmøtet treffer følgende vedtak:

Årsmøtet gir sameiets styre fullmakt til å innhente juridisk bistand for å avklare at grunnbokshjemmelen til sameiets garasjeeiendom, , gnr. 116, bnr. 347, snr. 79 i Drammen, kan overføres til Boligsameiet Kastanjeveien 48-58, org. nr. 975 612 546.

Selve tinglysingen, herunder med et estimat på dokumentavgiften, vil bli forelagt årsmøtet på et senere tidspunkt sammen med tilbudene og vurderingen omtalt i sak 1, punkt 4, ovenfor.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 den 23.5.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

BankID Signing
Ingve Skaret
2024-05-24

BankID Signing
Karina Morken
2024-05-24

BankID Signing
Ahmet Akteke
2024-05-27

PROTOKOLL

FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET KASTANJEVEIEN 48-58

Den 23.5.2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 i Kastanjevn. Drammen

1. KONSTITUERING

Til stede var 30 sameiere og 4 med fullmakt, totalt 34 seksjoner var representert.

Ingve Skaret ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Karina Morken og Ahmet Akteke ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. SAKER

Det var fremmet 2 saker fra styret

Sak 6.1
Presentasjon fra arkitekt og USBL
Forslag til vedtak;
Årsmøtet gir sameiets styre følgende fullmakt:
1. Utarbeide og søke kommunen om dispensasjoner basert på tegningene fra forprosjektet gjort av USBL i 2021.
2. Utarbeide og søke kommunen om rammetillatelse. Inkl. miljøsaneringsrapport, RIB og Ribr prosjektering, rivesøknad.
3. Utarbeide tegninger til takhagen ved hjelp av landskapsarkitekt.
4. Tilbudsinnhentelse fra entreprenører for å få priser på bygging av nytt garasjeanlegg. Utarbeide tilbudsbeskrivelse (fase 1) og tilbudsinnhenting (fase 2)

Vedtak krever 2/3 flertall
Vedtak: Saken ble vedtatt med 28 stemmer for, 3 stemmer mot og 3 blanke stemmer.

Sak 6.2
Forslag til vedtak;
Årsmøtet gir sameiets styre fullmakt til å innhente juridisk bistand for å avklare at grunnbokshjemmelen til sameiets garasjeeiendom, , gnr. 116, bnr. 347, snr. 79 i Drammen, kan overføres til Boligsameiet Kastanjeveien 48-58, org. nr. 975 612 546.

Vedtak krever 2/3 flertall
Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

Drammen, den 23. mai 2024

Ingve Skaret
Møteteleder

Karina Morken

Ahmet Akteke

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Høringsperiode: 23.10.2024 kl. 09.00 - 24.10.2024 kl. 09.00

Stemmeperiode: 24.10.24 kl. 12.00 - 25.10.24 kl. 12.00

Sted: Usbl, min side.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 24.10.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor



Innkalling ekstraordinært digitalt årsmøte 2024

Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Høringsperiode: 11.11.2024 kl 09.00 til 13.11.2024 kl 09.00
Stemmeperiode: 13.11.2024 kl 12.00 til 15.11.2024 kl 13.00
Usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings-saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Høringsperiode: 11.11.2024 kl 09.00 til 13.11.2024 kl 09.00
Stemmeperiode: 13.11.2024 kl 12.00 til 15.11.2024 kl 13.00

Sted: Usbl, min side.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 11.11.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Kastanjeveien 48-58 mandag 11.11.2024 kl. 09:00 - Usbl, min side..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget USBL v/ Torbjørn Schjevik

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 19
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget USBL v/ Torbjørn Schjevik

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Ingve Skaret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Valgt ble: Ingve Skaret

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Godkjent

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Vedtak:

Vedtak: KPMG velges som revisor.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 19

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Kastanjeveien 48-58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Torbjørn Schjevik (sign.)	15.11.2024
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	15.11.2024
Protokollvitne	Ingve Bærheim Skaret (sign.)	15.11.2024

V E D T E K T E R

For Boligsameiet Kastanjeveien 48-58,
Org.nr. 975 612 546

Boligsameiet
KASTANJEVEIEN 48 - 58

Vedtatt på årsmøte 16.06.2020

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Kastanjeveien 48-58.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

- Ivareta drift av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområder
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Eierseksjonssameiet består av 78 boligseksjoner (bruksenheter), og garasjen som er registrert som seksjon nr. 79, hvor hver seksjonseier har en lik andel. Alle seksjoner beliggende på gnr 116 bnr 347 i Drammen kommune. Boligseksjoner tinglyst den 29.06.1984. Garasjeanlegg tinglyst den 03.05.1985.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i sameiet med unntak for ekspropriasjon, arv, kreditors tiltredelse av pant i seksjoner og offentlige erverv med formål å skaffe boliger.

§ 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av Grunnboka i Kartverket.

KAP 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til i henhold til ordensreglene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, men styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som for eksempel installasjon av varmepumpe og montering av ventilator på kjøkken eller bad som krever påkobling til ventil eller avtrekk. Det er heller ikke tillat å tildekke avtrekksventilene i leilighetene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(8) Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig tilsyn og vedlikehold av felles tekniske installasjoner og lignende.

(9) Fellesarealene kan ikke brukes slik at andre seksjonseiere/brukere hindres i å benytte dem.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet
(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Seksjonseier er ansvarlig for at ny eier av seksjonen, leie- eller framleietaker:

- Informeres om og får et eksemplar av gjeldende vedtekter og ordensregler.
- Overdras alle nøkler som gir adgang til seksjonen, fellesrom, postkasser og garasje.
- Overdras eventuell fjernkontroll for garasjeporter.
- Informasjon om eventuelle koder.

(3) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(4) Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 3-2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår
- Revisjonsberetningen for foregående kalenderår
- Behandle vederlag til styret
- Budsjett for kommende år
- Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité
- Velge revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

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

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

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

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

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

§ 3-12 Valgkomité

Årsmøte velger hvert år en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av tre seksjonseiere som ikke er styremedlemmer. Valgkomiteen velger selv sin formann. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå 4-5 styremedlemmer inkludert styreleder og nestleder. I tillegg skal det være ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

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

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.

§ 4-2 Styremøter

(1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

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

§ 4-3 Styrets virksomhet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiets sameiebrøk i henhold til grunnboka.

Garasjen er registrert som seksjon nr. 79, hvor hver seksjonseier har en lik andel. Kostnader i forbindelse med garasjen og utvendig parkeringsanlegg skal deles likt.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

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

(4) Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Generelt:

> Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.

(5) For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk, eller likefordeling vedrørende garasje/utvendig parkeringsanlegg.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

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

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler som innside balkong. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes**.** Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner.

(2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 6-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive varmtvanns anlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

KAP. 7 ANDRE BESTEMMELSER

§ 7-1 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 7-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 7-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Boligsameiet

KASTANJEVEIEN 48 - 58

Ordensregler

Vedtatt på årsmøte 08.05.2025

§ 1. Formål

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for sameiet.
Ordensreglene regulerer forholdet mellom seksjonseiere og beboere.

§ 2. Endring

Ordensreglene kan bare endres når 2/3 av de fremmøtte på sameiermøte er enige i dette.

§ 3. Ordensregler

1. Interessetvister og konflikter.

Fra tid til annen vil det oppstå ulike typer tvister mellom sameiere – det være seg interessetvister eller personlige konflikter. Hvis interessetvist eller konflikt er knyttet til boforhold i sameiet og personene selv ikke greier å finne en løsning, kan dette håndteres på følgende måte:

- Når konflikten oppstår tas det muntlig eller skriftlig kontakt med styret, som får en skriftlig beskrivelse av forholdet
- Styret innhenter den andre parts muntlige eller skriftlige beskrivelse av forholdet
- Hvis begge parter er enige, går styremedlem eller styrets leder inn som «megler» mellom partene
- Resultatet av meglingen dokumenteres skriftlig og signeres av partene
- I alvorlige konflikter vil sameiet bruke konfliktrådet som megler, hvis begge parter er enige om dette. Hvis konflikten ikke finner sin løsning og resulterer i alvorlige forsømmelse av plikter, fare for ødeleggelser, vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kommer vedtektenes § 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse) til anvendelse..

2. Bruk av støyende husholdningsmaskiner eller lignende

Støyende husholdningsmaskiner (som vaskemaskiner, oppvaskmaskiner mm.) skal ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

3. Radio/TV/Musikkanlegg/Instrumenter

TV og radio mottas via felles anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egne mottakere som er synlig utenfra. Ved bruk av instrumenter, musikkanlegg, radio, TV osv. må det vises hensyn.

4. Selskaper.
Ta hensyn til naboene. Et rolig selskap kan vare til kl. 01.00. Støyende vors- og nachspiel er forbudt.

5. Dyrehold.
Det tillates dyrehold i sameiet under følgende betingelser:

1. **Ansvar:** Eieren er ansvarlig for dyrets adferd og eventuelle skader som dyret måtte påføre fellesarealer eller andre beboere.
2. **Støy:** Kjæledyr skal ikke forårsake unødvendig støy som kan være til sjenanse for naboene. Dersom dyret lager vedvarende støy, kan styret kreve at dyret fjernes fra sameiet.
3. **Renhold:** Eieren må sørge for at dyret ikke forurenser fellesarealer. Avføring og annet avfall må fjernes umiddelbart. Dette gjelder fellesarealer innendørs og utendørs.
4. **Sikkerhet:** Kjæledyr skal alltid holdes under kontroll i fellesarealer. Hunder skal holdes i bånd, og eieren må sørge for at dyret ikke utgjør noen fare for andre beboere.

6. Vedlikeholdsarbeider i seksjonene.
Arbeider som forårsaker larm ved renovering, kan skje innenfor følgende tidsrom:

- kl. 08.00 til kl. 20.00 mandag til fredag
- kl. 10.00 til kl. 17.00 lørdager

Vedlikeholdsarbeid av seksjonene er ikke tillatt søndager, juleaften til og med 3. juledag, nyttårsaften til og med 1. nyttårsdag, skjærtorsdag til og med 2. påskedag, 1.- og 17. mai, kristihimmelfartsdag og i pinsen.

7. Alminnelig orden og renhold.

Seksjonseiernes og leietakerne har ansvar for å påse at eiendommen, fellesarealene og den enkeltes seksjon har god orden og renhold.

Dette oppnår vi ved å:

- Delta på dugnadene som sameiet arrangerer
- Unngå å kaste avfall som bleier, bind, Q-tips, tamponger og lignende i toalettet (fordi dette virker tilstoppende)

- Hold oppganger, garasjer, og fellesboder ryddig og fri for aviser, reklame og lignende
- Utrangerte hvitevarer, møbler, bildekk, bilbatterier og lignende, skal ikke lagres i fellesarealer/garasjeanlegg/tilfluktsrom, men leveres til kommunens anlegg for kildesortering
- Rester av brannfarlig materiale, som for eksempel maling og whitesprit, skal leveres som spesialavfall og ikke oppbevares i bodene
- Tepper og lignende, skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer
- Merke inngangsdør til seksjonen med skilter.
- Skilter til postkasser ordnes av styret for å sikre likt utseende på alle. Henvend deg til styret om du ønsker endring av tekst på postkasseskiltet. Eier faktureres for dette.
- Merke inngangsdør til seksjonen med skilter (ikke håndskrevne lapper)

8. Renovasjon.

Vi har kildesortering. Vi følger de retningslinjer som kommunen til enhver tid har bestemt.

Sameiet har lagt til rette for dette og plassert ut søppeldunker som seksjonseiere og leietakere skal bruke. Følgende avfall skal sorteres og legges i dunkene:

- Våtorganisk avfall
- Papiravfall
- Restavfall
- Glass og metaller
- Plast

Viktig:
Pass på at lokkene på avfallsdunkene i sameiet er lukket. Tråkk sammen pappkartonger og utnytt plassen. Renoveringsselskapet henter ikke avfall som settes på utsiden av dunkene.

Følgende avfall skal seksjonseier og leietaker selv levere på kommunens henviste avfallsdeponier:

- Møbler, hvitevarer, elektriske komponenter og lignende
- Spesialavfall
- Tekstiler og klær for gjenbruk
- Avfall etter oppussing, inn- og utflytting

9. Adgangskontroll.

For å forebygge tyverier, brannstiftelse, hærverk og ulykker:

- Inngangsdørene skal være låst hele døgnet
- Fellesrommene skal være låst hele døgnet
- Sikringsskapene skal være låst hele døgnet, mangler du nøkkel ta kontakt med styret
- Garasjeportene/garasjedørene skal være lukket hele døgnet
- Lås aldri andre som ikke har egen nøkkel inn i fellesområdene, eller gi uvedkommende tilgang på annen måte

10. Bruk av fellesarealer mm.

- Fellesrom, trapper og ganger er ikke lekeplasser for barn eller oppholdsrom for ungdom
- Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger og andre innendørs fellesarealer
- Trappeoppganger og ganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m.
- Sykler, barnevogner og lignende, settes i våre uteboder. Andre private eiendeler skal oppbevares i den enkeltes seksjon
- Motorsykler, mopeder og lignende, må ikke settes i noen boder. Her må det heller ikke oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer
- Husk å fjerne alle eiendeler fra egne boder og fellesboder når du flytter
- All ferdsel på sameiets atkomstveier skal foregå aktsomt, med lav hastighet på eget ansvar og risiko

11. Garasjehuset

- Hver eierseksjon disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjehus som bare skal benyttes til parkering av bil
- Ved utleie av leilighet følger biloppstillingsplassen leiligheten
- Parkeringsplassene i garasjehuset kan ikke benyttes til hensettelse av uregistrerte kjøretøy, dersom seksjonen har flere biler parkert i sameiet
- Bilreparering er ikke tillatt i garasjehuset
- All kjøring og parkering i boligsameiets garasjehus foregår på eget ansvar og risiko

12. Korttidsparkering.

For at utrykningsbiler skal kunne komme fram er parkering foran oppgangene/blokkene ikke tillatt.

Korttidsparkering foran oppgangene er likevel tillatt ved:

- Innflytting/ flytting
- Lossing/ lasting av bil
- Syketransport

13. Gjesteparkering.

- Denne finner sted på merkede plasser ved oppgang 48, nedkjøringen til nivå 1 i parkeringshuset og ved Kastanjeveien 56
- Gjesteparkeringen kan ikke benyttes til hensettelse av uregistrerte kjøretøyer. Hensatte kjøretøyer vil bli fjernet for bileiernes regning og risiko
- Langtidsparkering tillates ikke over 1 mnd. på noen av parkeringsplassene i sameiet

Vis hensyn:
Tilstreb å parker midt imellom oppmerkede striper, for best mulig utnyttelse av parkeringsplassene vi har til disposisjon. Vis hensyn.

14. Feilparkering.

Gjentatt parkering i strid med sameies parkeringsregler vil medføre borttauing for bileiers regning og risiko

15. Nøkler og adgangskoder.

- Nøkler som gir adgang til sameiet, er systemnøkler som ikke kan kopieres fritt
- Nøkler rekvireres fra styret
- Styret i sameiet disponerer generalnøkkel til bruk ved havari, ledningsbrudd, øyeblikkelig vedlikeholdsbehov o.l

16. Oppbevaring og bruk.

Det er «nulltoleranse» på oppbevaring, bruk og omsetning på narkotiske stoffer i sameiet.

17. Retningslinjer ved renovering/oppussing av eierseksjoner.

- Skal du bytte vinduer og dører, eller gjøre andre endringer som kan påvirke sameiets fasade, eller ombygninger innvendig utover vanlig oppussing må du søke styret om godkjennelse
- Sørg for at du følger de gjeldende retningslinjer for avtrekksanlegg og VVS utstyr. Disse retningslinjene finner du under informasjon på sameiets nettsider

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 12.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	3478	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	10
Adresse:	Kastanjeveien 56, 3026 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 ferdigattest i våre arkiver.

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.

80BDJ/13451671 Geomatikk
116/347 13 Ferdigattest

JJ/BE 290/72 503.1

Drammen, den 24.3.77.

Adv. E. Stenersen jr.
Bragernes torg 2a

3000 DRAMMEN.

Ang. Kastanjeveien 56-58, A/S Store Landfall, blokk 3.

Bygningskontrollen avholdt ferdigbefaring av ovennevnte boligblokk den 24/3-77 og fant følgende mangler:

1. Samtlige pumper og selvlukkere på B-30 dører må strammes.

2. Brannskapåer ikke montert i trapperom.

3. Ansvarshavende må undertegne våre byggeanmeldelses-skjemaer.

Ovennevnte mangler bes rettet innen 14 - fjorten dager slik at ferdigattest kan utstedes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 24. mars 1977
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonn Jensen

BK/KF 144/75 503.1

Adv. E. Stenersen jr.
Bragernes torg 2a

3000 DRAMMEN

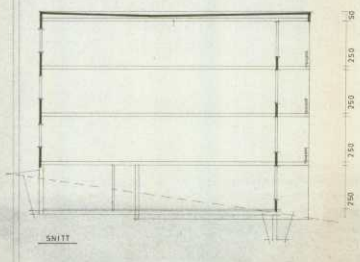
Ang. Store Landfall A/S, Kastanjeveien 58, blokk 3, midlertidig brukstillatelse.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte boligblokk.
Ferdigbefaring vil bli avholdt etter nærmere avtale.

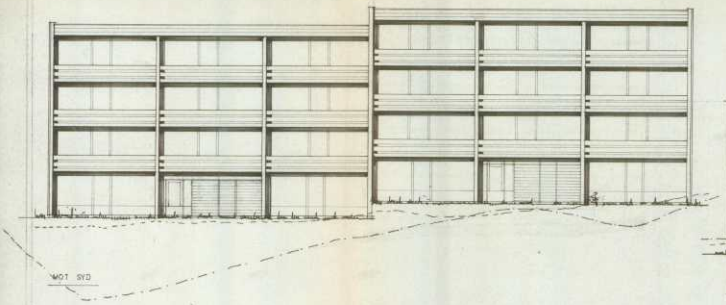
BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 1. februar 1977
bygningssjefen

Erling Ruwtad

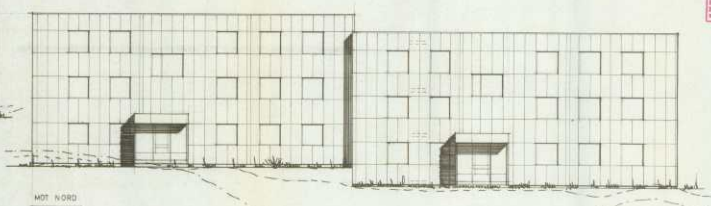
Bjørn Kretzer



SNITT



MOT SYD



MOT NORD

APPROBERT, den 28/11
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og byggebeskrivelse maa ikke dog ligge paa byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen maa vare godkjent av bygningsrådet. Arbeidsansvarlige i bake byggingsmesterlin utgjør maksimalt en arbeidsår gang.

Blokk 3

ca eksist torr v blokk 3
4

NB! BLOKKENES HØYDEPLASS MÅ JUSTERES I MARKEN, I SAMRÅD MED BYPLANMYNDIGHETENE.

Drammen Brannvesen
27/7-72 21 JUNI 1972

DRAMMEN BYGNINGSVESEN
Hus 7370 Nr. 72

DRAMMEN EIGN.LAG J.Nr. 29 72

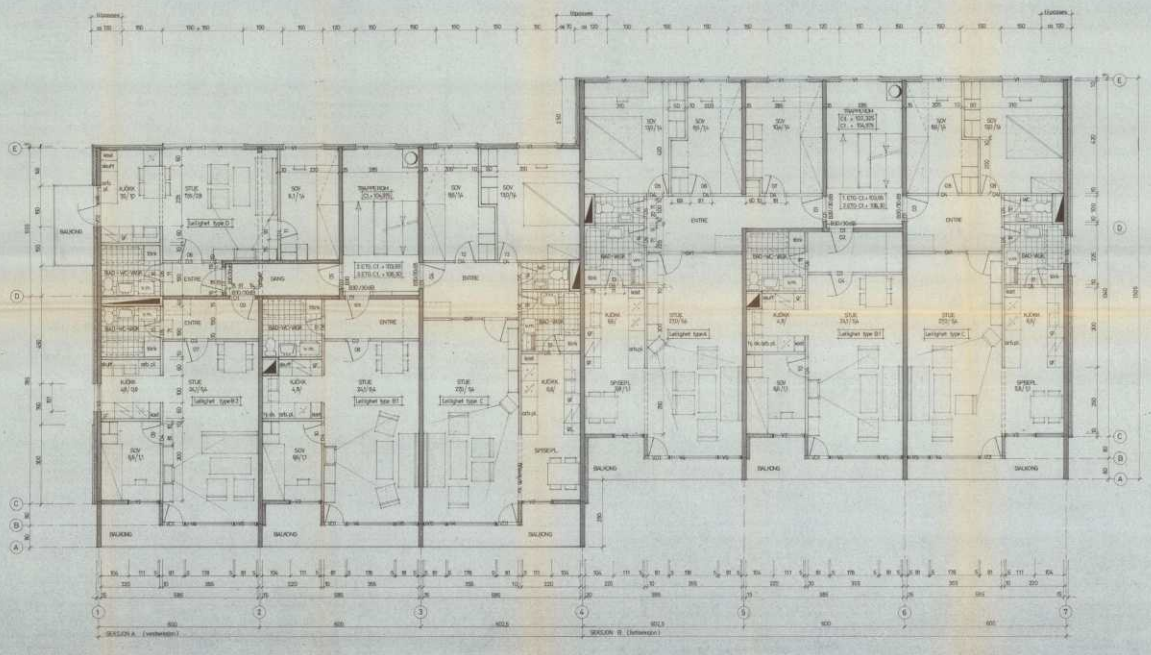
FASADE NORD og SYD BLOKK 3 og 4

STORE LANDFALD a/s

M=1:100 DATO 15.1.72. TEGN. NR 105.

axel w. kirkhorn, ark. drm.

4

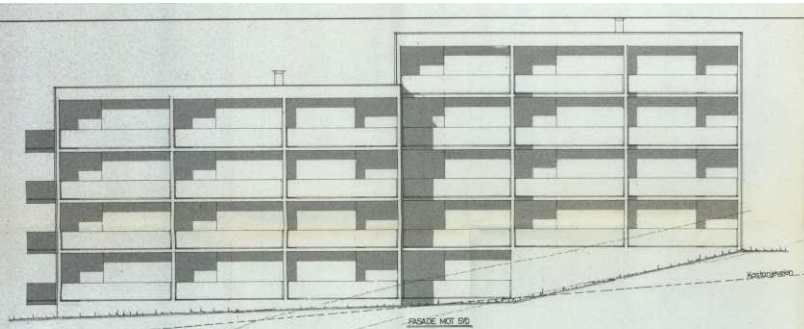


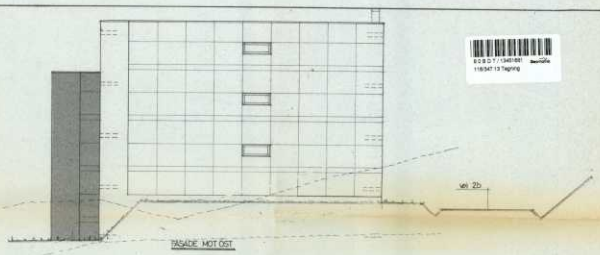
BLOKK 3

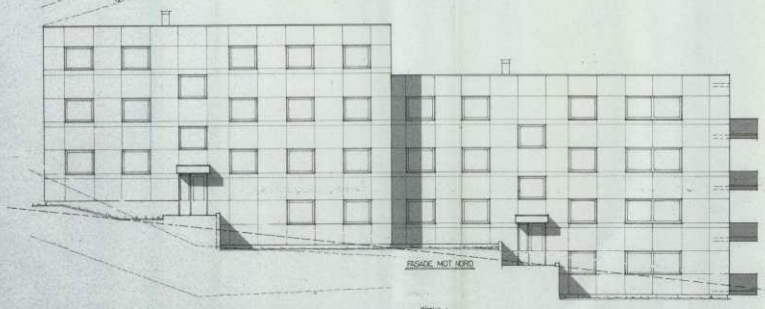
PLAN 2-3ETG. SEKS.I A OG 1-2ETG. SEKS.I B.

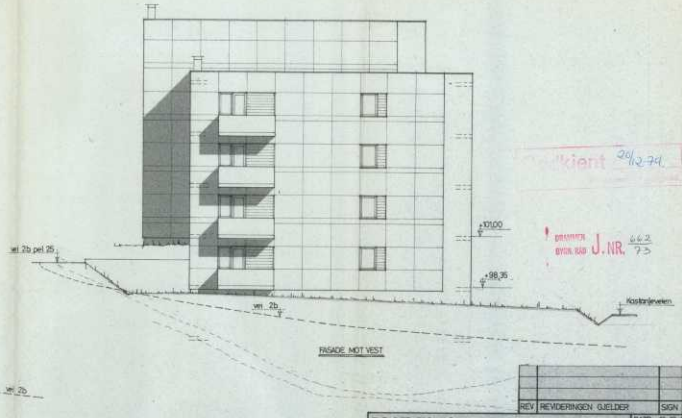
Store Landfald A.s

19-233









REV	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

FASADER BLOKK 3

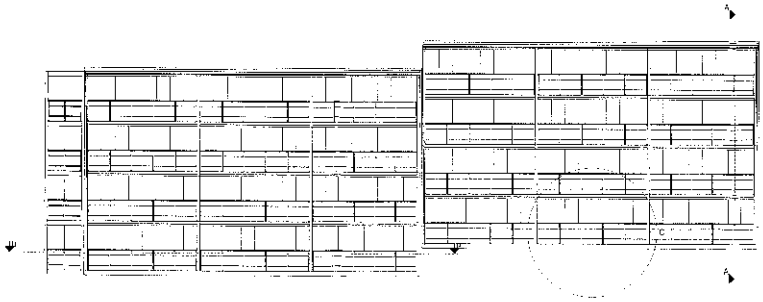
Store Landfald A.s

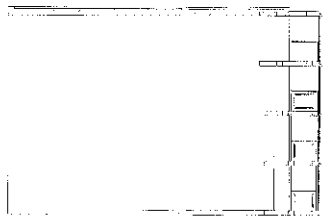
BYGGETRINN II

AXEL W. KIRKHORN A.S. · ARKITEKT · DRAMMEN · TLF. 83.68.46

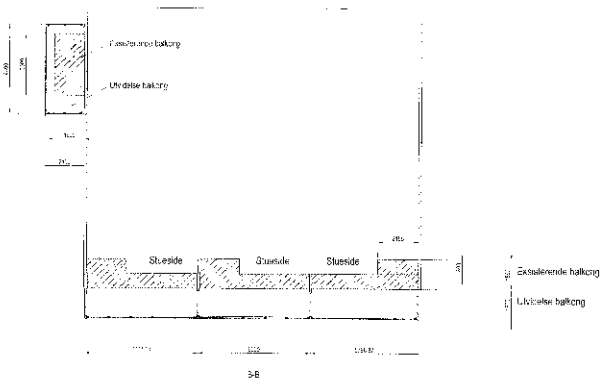
DATO	13.12.74
SIGN	
KONTR.	
MÅL	1:100
TEGN. NR.	19-103

DRAMMEN BYGN. SAK J.NR. 663/73

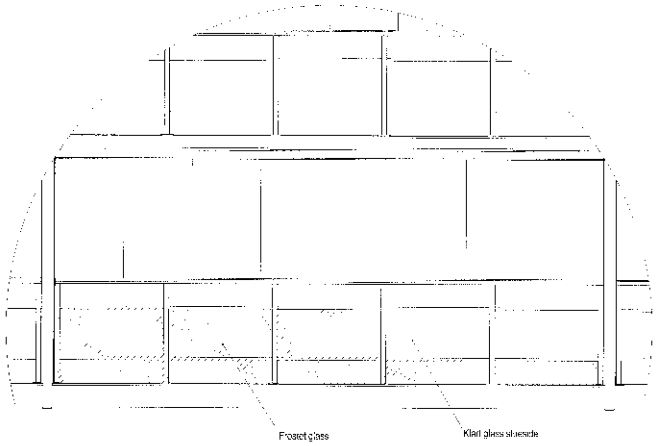




A-A



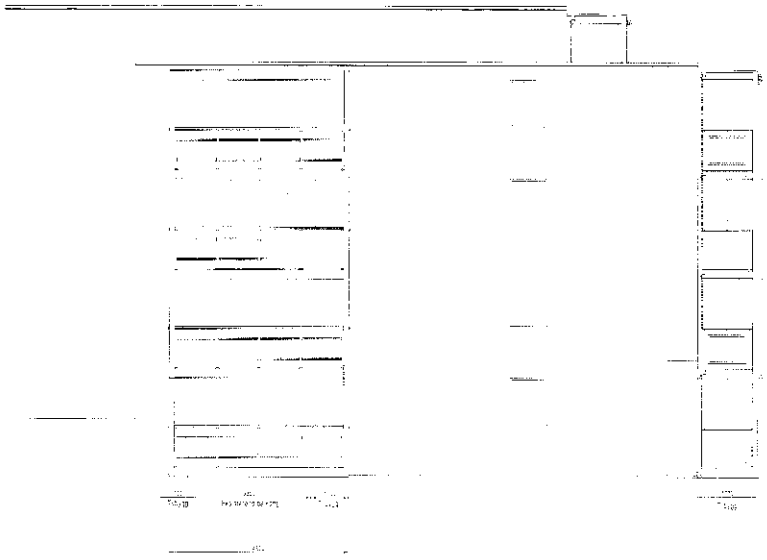
B-B



C 1:20

GBS

A1 1:30



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**10**	Kastanjeveien 56, 3026 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)	9024.88m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1526.26m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	20.06m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	9044.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060221-8	REGULERING AV AREAL I DET VESENTLIGE VEST FOR HELLEVEIEN OG NORD FOR HASSELVEIEN (22.9.1964)	Boliger	11.73m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Boliger	1201.69m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Felles avkjørsel	1599.88m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Felles garasjeanlegg	520.1m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Felles grøntareal	5410.29m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Felles parkeringsplass	175.82m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Gang-/sykkelvei	40.51m^2
	3301 060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST (8.3.1974)	Kjørevei	0.8m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

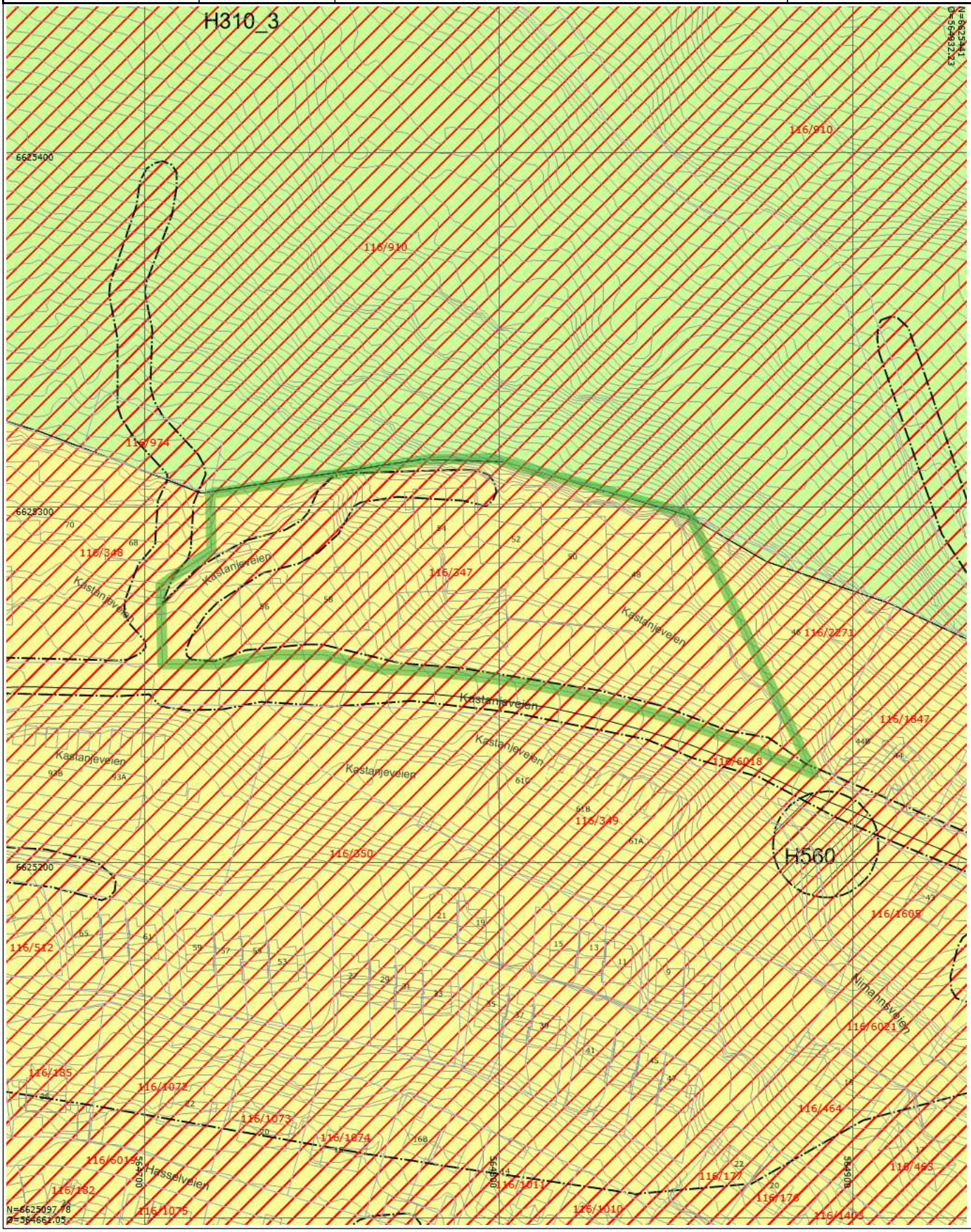
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 347	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Kastanjeveien 56 3026 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Bevaring naturmiljø


Ras- og skredfare


Flomfare


Boligbebyggelse - Nåværende


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

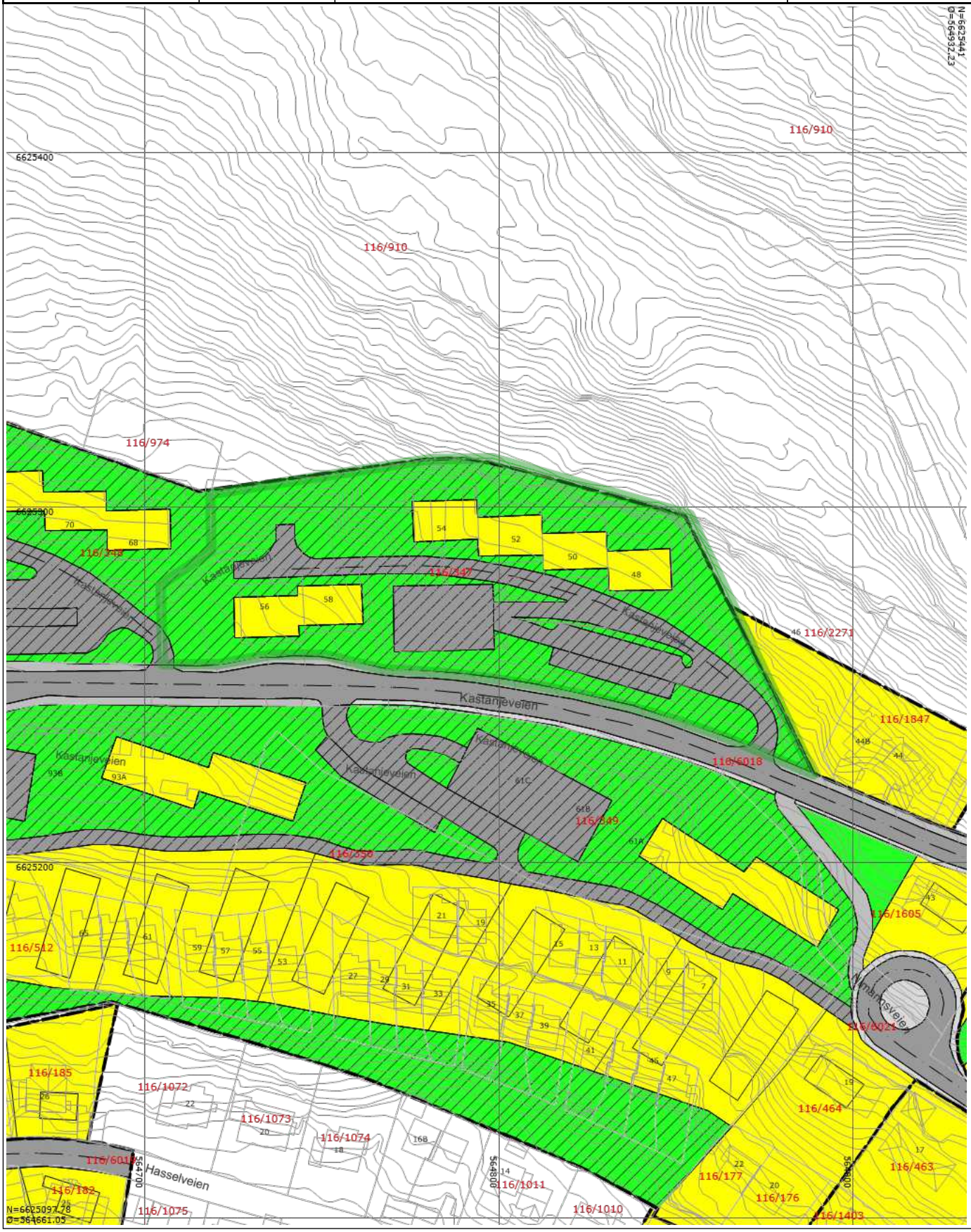

KpOmråde

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 347	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Kastanjeveien 56 3026 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST			

Drammen kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Boligområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles garasjeanlegg	Felles grøntareal

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**10**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	158550377	0	Tatt i bruk	Bolig	1749	0	0	1749

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625273 Øst: 564743 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1977	04.02.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	Kastanjeveien 56	116	347	0	10

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	7	375	0	375
2	Hovedetasje	0	0	7	441	0	441
3	Hovedetasje	0	0	7	441	0	441
4	Hovedetasje	0	0	7	445	0	445
1	Underetasje	0	0	1	47	0	47

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**10**	Seksjon	SEKSJON 10	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.02.1985	Nei	Nei			473/50290	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/347/0/4	0
					116/347/0/3	0
					116/347/0/6	0
					116/347/0/5	0
					116/347	0
					116/347/0/2	0
					116/347/0/1	0
					116/347/0/12	0
					116/347/0/11	0
					116/347/0/14	0
					116/347/0/13	0
					116/347/0/8	0
					116/347/0/7	0
					116/347/0/10	0
					116/347/0/9	0
					116/347/0/20	0
					116/347/0/19	0
					116/347/0/22	0
					116/347/0/21	0

116/347/0/16	0
116/347/0/15	0
116/347/0/18	0
116/347/0/17	0
116/347/0/28	0
116/347/0/27	0
116/347/0/30	0
116/347/0/29	0
116/347/0/24	0
116/347/0/23	0
116/347/0/26	0
116/347/0/25	0
116/347/0/36	0
116/347/0/35	0
116/347/0/38	0
116/347/0/37	0
116/347/0/32	0
116/347/0/31	0
116/347/0/34	0
116/347/0/33	0
116/347/0/44	0
116/347/0/43	0
116/347/0/46	0
116/347/0/45	0
116/347/0/40	0
116/347/0/39	0
116/347/0/42	0
116/347/0/41	0
116/347/0/52	0
116/347/0/51	0
116/347/0/54	0
116/347/0/53	0

			116/347/0/48	0
			116/347/0/47	0
			116/347/0/50	0
			116/347/0/49	0
			116/347/0/60	0
			116/347/0/59	0
			116/347/0/62	0
			116/347/0/61	0
			116/347/0/56	0
			116/347/0/55	0
			116/347/0/58	0
			116/347/0/57	0
			116/347/0/68	0
			116/347/0/67	0
			116/347/0/70	0
			116/347/0/69	0
			116/347/0/64	0
			116/347/0/63	0
			116/347/0/66	0
			116/347/0/65	0
			116/347/0/76	0
			116/347/0/75	0
			116/347/0/78	0
			116/347/0/77	0
			116/347/0/72	0
			116/347/0/71	0
			116/347/0/74	0
			116/347/0/73	0
			116/347/0/79	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	116/347/0/65	0
			116/347/0/44	0
			116/347/0/42	0

116/347/0/49	0
116/347/0/36	0
116/347/0/60	0
116/347/0/29	0
116/347/0/76	0
116/347/0/13	0
116/347/0/75	0
116/347/0/67	0
116/347/0/27	0
116/347/0/5	0
116/347/0/38	0
116/347/0/43	0
116/347/0/6	0
116/347/0/37	0
116/347/0/26	0
116/347/0/3	0
116/347/0/10	0
116/347/0/2	0
116/347/0/61	0
116/347/0/35	0
116/347/0/23	0
116/347/0/77	0
116/347/0/54	0
116/347/0/48	0
116/347/0/1	0
116/347/0/24	0
116/347	0
116/347/0/17	0
116/347/0/72	0
116/347/0/21	0
116/347/0/12	0
116/347/0/4	0

116/347/0/20	0
116/347/0/74	0
116/347/0/28	0
116/347/0/69	0
116/347/0/63	0
116/347/0/33	0
116/347/0/22	0
116/347/0/19	0
116/347/0/52	0
116/347/0/41	0
116/347/0/50	0
116/347/0/66	0
116/347/0/64	0
116/347/0/57	0
116/347/0/39	0
116/347/0/58	0
116/347/0/53	0
116/347/0/59	0
116/347/0/62	0
116/347/0/15	0
116/347/0/32	0
116/347/0/7	0
116/347/0/40	0
116/347/0/9	0
116/347/0/45	0
116/347/0/18	0
116/347/0/8	0
116/347/0/51	0
116/347/0/78	0
116/347/0/31	0
116/347/0/73	0
116/347/0/34	0

116/347/0/14	0
116/347/0/71	0
116/347/0/30	0
116/347/0/79	0
116/347/0/55	0
116/347/0/11	0
116/347/0/25	0
116/347/0/16	0
116/347/0/47	0
116/347/0/56	0
116/347/0/70	0
116/347/0/46	0
116/347/0/68	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158550377	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1749	0	1749

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kastanjeveien	56			Nord: 6625272 Øst: 564734 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 129-Åssiden 29 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3026-DRAMMEN SKOLEKRETS 20-Aronsløkka

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: 473/50290 ID ANDELER

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	9030	9039	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.10.1974	Nei	Nei	Ja	79		Nord: 6625267,36 Øst: 564795,6 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/347/0/4	0
					116/347/0/3	0
					116/347/0/6	0
					116/347/0/5	0
					116/347	0
					116/347/0/2	0
					116/347/0/1	0
					116/347/0/12	0
					116/347/0/11	0
					116/347/0/14	0
					116/347/0/13	0
					116/347/0/8	0
					116/347/0/7	0
					116/347/0/10	0

116/347/0/9	0
116/347/0/20	0
116/347/0/19	0
116/347/0/22	0
116/347/0/21	0
116/347/0/16	0
116/347/0/15	0
116/347/0/18	0
116/347/0/17	0
116/347/0/28	0
116/347/0/27	0
116/347/0/30	0
116/347/0/29	0
116/347/0/24	0
116/347/0/23	0
116/347/0/26	0
116/347/0/25	0
116/347/0/36	0
116/347/0/35	0
116/347/0/38	0
116/347/0/37	0
116/347/0/32	0
116/347/0/31	0
116/347/0/34	0
116/347/0/33	0
116/347/0/44	0
116/347/0/43	0
116/347/0/46	0
116/347/0/45	0
116/347/0/40	0
116/347/0/39	0
116/347/0/42	0

116/347/0/41	0
116/347/0/52	0
116/347/0/51	0
116/347/0/54	0
116/347/0/53	0
116/347/0/48	0
116/347/0/47	0
116/347/0/50	0
116/347/0/49	0
116/347/0/60	0
116/347/0/59	0
116/347/0/62	0
116/347/0/61	0
116/347/0/56	0
116/347/0/55	0
116/347/0/58	0
116/347/0/57	0
116/347/0/68	0
116/347/0/67	0
116/347/0/70	0
116/347/0/69	0
116/347/0/64	0
116/347/0/63	0
116/347/0/66	0
116/347/0/65	0
116/347/0/76	0
116/347/0/75	0
116/347/0/78	0
116/347/0/77	0
116/347/0/72	0
116/347/0/71	0
116/347/0/74	0

			116/347/0/73	0
			116/347/0/79	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	116/347/0/65	0
			116/347/0/44	0
			116/347/0/42	0
			116/347/0/49	0
			116/347/0/36	0
			116/347/0/60	0
			116/347/0/29	0
			116/347/0/76	0
			116/347/0/13	0
			116/347/0/75	0
			116/347/0/67	0
			116/347/0/27	0
			116/347/0/5	0
			116/347/0/38	0
			116/347/0/43	0
			116/347/0/6	0
			116/347/0/37	0
			116/347/0/26	0
			116/347/0/3	0
			116/347/0/10	0
			116/347/0/2	0
			116/347/0/61	0
			116/347/0/35	0
			116/347/0/23	0
			116/347/0/77	0
			116/347/0/54	0
			116/347/0/48	0
			116/347/0/1	0
			116/347/0/24	0
			116/347	0

116/347/0/17	0
116/347/0/72	0
116/347/0/21	0
116/347/0/12	0
116/347/0/4	0
116/347/0/20	0
116/347/0/74	0
116/347/0/28	0
116/347/0/69	0
116/347/0/63	0
116/347/0/33	0
116/347/0/22	0
116/347/0/19	0
116/347/0/52	0
116/347/0/41	0
116/347/0/50	0
116/347/0/66	0
116/347/0/64	0
116/347/0/57	0
116/347/0/39	0
116/347/0/58	0
116/347/0/53	0
116/347/0/59	0
116/347/0/62	0
116/347/0/15	0
116/347/0/32	0
116/347/0/7	0
116/347/0/40	0
116/347/0/9	0
116/347/0/45	0
116/347/0/18	0
116/347/0/8	0

					116/347/0/51	0
					116/347/0/78	0
					116/347/0/31	0
					116/347/0/73	0
					116/347/0/34	0
					116/347/0/14	0
					116/347/0/71	0
					116/347/0/30	0
					116/347/0/79	0
					116/347/0/55	0
					116/347/0/11	0
					116/347/0/25	0
					116/347/0/16	0
					116/347/0/47	0
					116/347/0/56	0
					116/347/0/70	0
					116/347/0/46	0
					116/347/0/68	0
Oppmålingsforretning	05.10.2016	03.11.2016	16/5012		116/2271	0
					116/1847	0
					116/347	0
					116/910	0
					116/6018	0
Annen forretningstype	28.08.2014	28.08.2014			116/2271	0
					116/6018	0
					116/1847	0
					116/347	0
Oppmålingsforretning	03.06.2014	02.07.2014	13/14136	Mottaker	116/2271	1696,6
					116/6018	0
					116/347	0
					116/1847	0
				Avgiver	116/910	-1696,6

Kart- og delingsforretning	03.05.1976	Mottaker	116/348	9059
		Avgiver	116/347	-9059
Kart- og delingsforretning	05.02.1975	Avgiver	116/974	-9039
		Mottaker	116/347	9039

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158550377	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1749	0	1749

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kastanjeveien	56			Nord: 6625272 Øst: 564734 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 129-Åssiden 29 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3026-DRAMMEN SKOLEKRETS 20-Aronsløkka

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer	
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: OPPDELT I 79 SEKSJONER 01021985 SEKSJON 1 - 79	000000/000000

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
9030	Nord: 6625267,36011315 Øst: 564795,59999653 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.

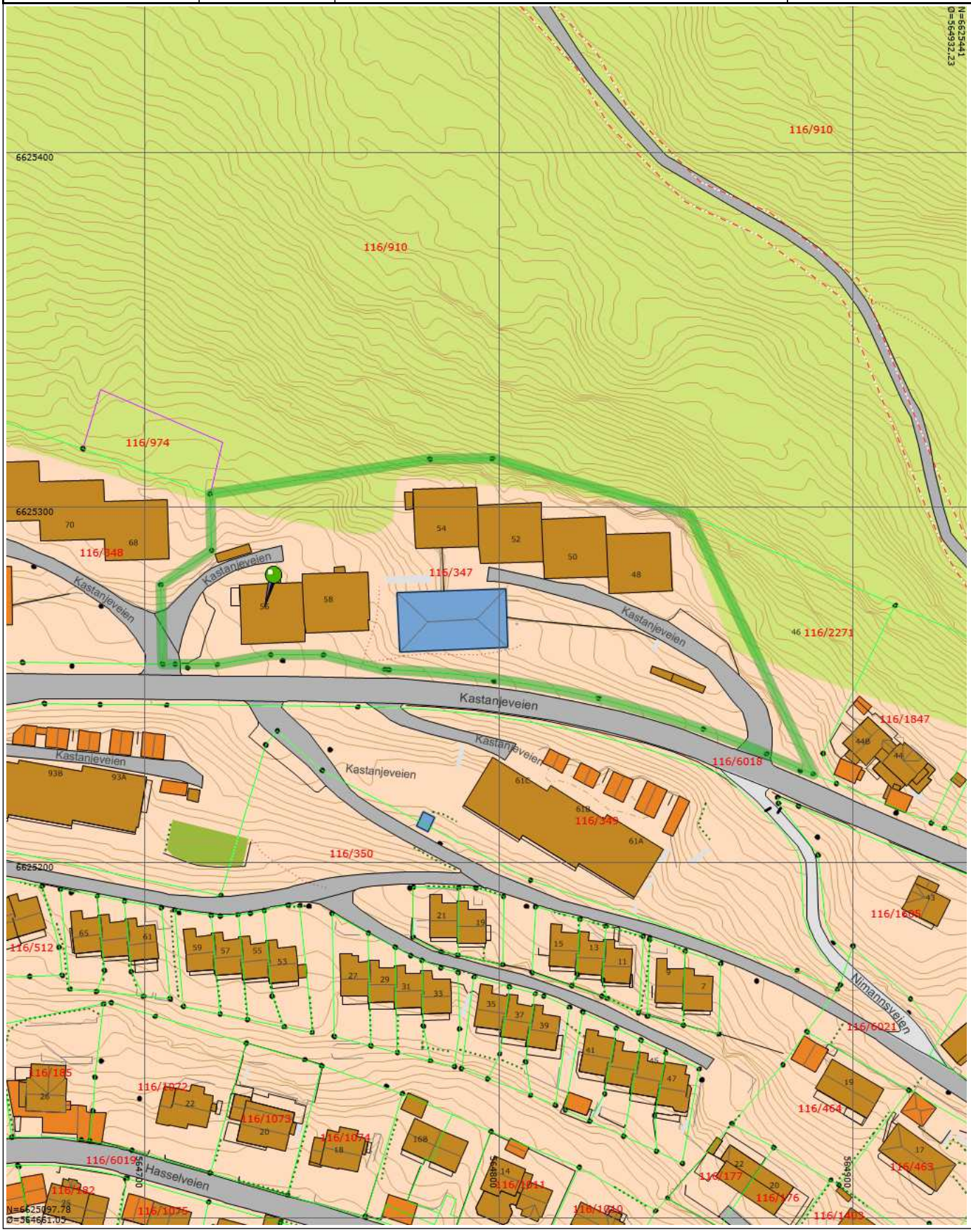
KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 347	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Kastanjeveien 56 3026 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Utskriftsdato: 11.09.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1247530021	47040	14.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3499
11M033319	15822	14.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1289

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Kastanjeveien 56, 3026 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	359 229,60 kr
Vann	221 278,51 kr
Sum	**580 508,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	78 stk	981.64	1/1	0 %	76 567,92 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	78 stk	1598.96	1/1	0 %	124 718,88 kr
					Sum	**201 286,80 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

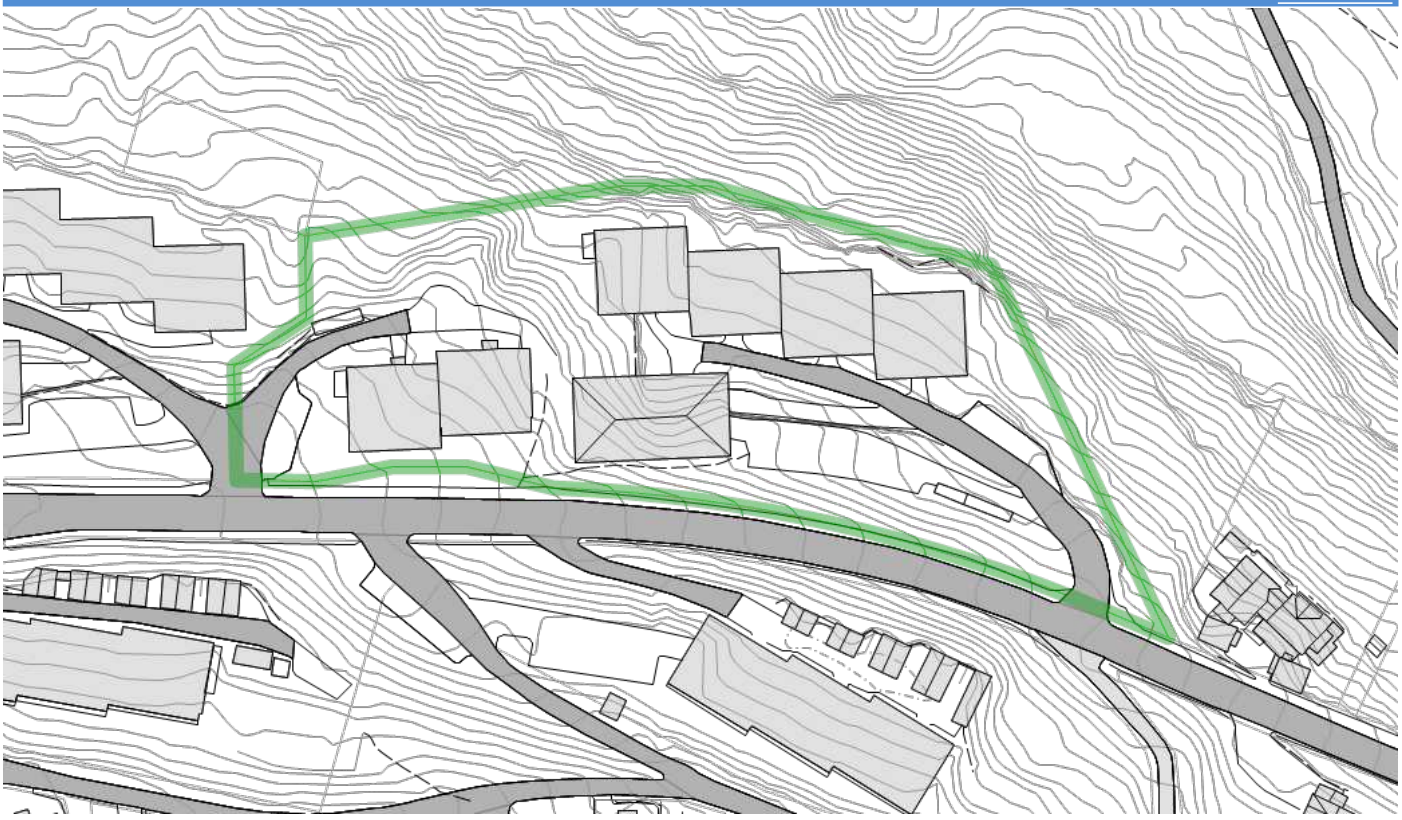
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**10**

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



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	116	347	0	0	1	9030.04m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	1814.15m^2
Parkeringshus	2	506.09m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	9030.04m^2
Flomfare	1511.36m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	9009.98m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	20.06m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	8934.19m^2
060221-8	REGULERING AV AREAL I DET VESENTLIGE VEST FOR HELLEVEIEN OG NORD FOR HASSELVEIEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	11.73m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	0.23m^2
Gang-/sykkelvei	26.60m^2
Boliger	1213.43m^2
Felles grøntareal	5409.88m^2
Felles parkeringsplass	175.82m^2
Felles garasjeanlegg	520.10m^2
Felles avkjørsel	1599.88m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**347**	**0**	**10**

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



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	116	347	0	0	1	9030.04m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	1814.15m^2
Parkeringshus	2	506.09m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	9030.04m^2
Flomfare	1511.36m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	9009.98m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	20.06m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060230-3	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	8934.19m^2
060221-8	REGULERING AV AREAL I DET VESENTLIGE VEST FOR HELLEVEIEN OG NORD FOR HASSELVEIEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	11.73m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	0.23m^2
Gang-/sykkelvei	26.60m^2
Boliger	1213.43m^2
Felles grøntareal	5409.88m^2
Felles parkeringsplass	175.82m^2
Felles garasjeanlegg	520.10m^2
Felles avkjørsel	1599.88m^2

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	116	347	0	10

Adresse:	Kastanjeveien 56, 3026 Drammen

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

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

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

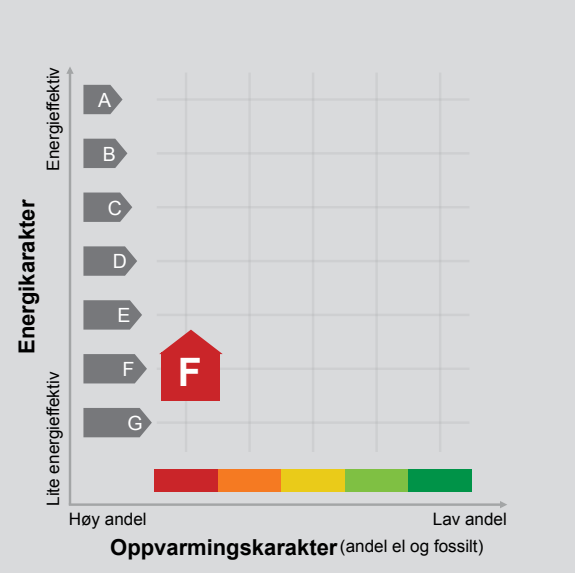
Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 11.09.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

ENERGIATTEST

Adresse	Kastanjeveien 56
Postnummer	3026
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	347
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158550377
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-169668
Dato	17.09.2025



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
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

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	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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.

Kastanjeveien 56

Nabolaget Hasselveien - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 2.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	5 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjeveien 80 Linje 3	1 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	8 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Øren andelsbarnehage (1-5 år) 61 barn	20 min 1.7 km
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min 1.8 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åssiden	12 min
Kiwi Landfalløya	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Gulskogen Senter	9 min
Vitusapotek Vårveien	17 min
Bragernes Vinmonopol	8 min

SPORT

Kastansjesletta ballplass	11 min
Øren skole flerbrukshall/fotballba...	19 min
SKY Fitness Drammen	5 min
Family Sports Club Akropolis Åssid...	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kastanjeveien 56, 3026 Drammen
Gnr. 116, Bnr. 347, Snr. 10, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251097

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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