

Tilstandsrapport

📍 Øvre Eikervei 106 C, 3048 DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 104, bnr. 37

Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 12699-2157

Referansenummer: ZV9501

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/tre. Yttervegger utvendig forblendet med panel. Sadlet yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med plater / papp.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger av plater. Nymalte vegger i 2024, utført av selger / ufaglært arbeid. Etasjeskiller er av tre/betong. Kontroll i stue viser ca. 13 mm, og i soverom ca. 6 mm.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Sees luke i himling ved stue. Ukjent om det er mulighet for montering av røykrør til peis her. Videre undersøkelser må utføres for å kartlegge.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Bad fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Dusjsonen har ca. 1:100 fall, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll via luke i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning, fornyet i 2024. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad (ingen tilgang). Stoppekraner og vannmåler via luke i boden innvendig.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrunder tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badetrom.

Det er avløpsrør av plast. Synlig avløp og stakeluke i bod. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Øvrig naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Grunnet alder på motor og vifte vil det med tiden være naturlig med skifte av slidedeler og motor.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Plassert på bad.

Elektrisk oppvarming i boligen med varmepumpe i stuen. Beboer har utført ettersyn på pumpe, lærling innen kuldemonterfaget.

Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

Brannvarslere og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarslere samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

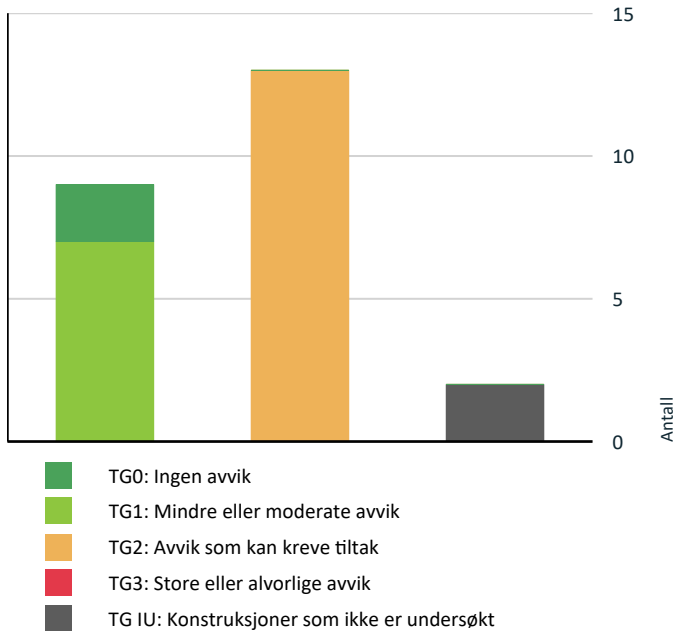
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom går ikke å stenge. Trolig defekt låsekasse / hendel.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og
dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det anbefales beslag mot vegg og balkongdør.
Overflater fremstår med slitasje på treverk.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke montert håndløper, Jf tek17 § 8-9. Trapp i uteareal. Trappen bærer preg av slitasje.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflater har noe slitasje, samt større merker og riper i gulvet. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Det er løse takplater ved kjøkkenet, som har løsnet fra underlaget.
Det ble utført stedvise fuktmålinger i boligen, blant annet ved takplatene, for å utelukke fuktskader. Målingene viste ingen tegn til fukt.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Observert merke / hakk i dørbblad utover normal slitasje. Videre subber dør mot karm til soverom.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.
Overflatene har noe slitasje og misfarging.

TG 2 settes på bakgrunn av alder, usikkerhet rundt oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avvik i fuger.

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ☐

Funksjonskrav:
Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Innredning med svelleskader.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2007	Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom går ikke å stenge. Trolig defekt låsekasse / hendel.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet på soverom bør utbedres slik at det kan lukkes og låses forsvarlig, for å sikre tilfredsstillende sikkerhet, inneklime og energieffektivitet. Defekt låsekasse eller hendel bør repareres eller byttes ut for å unngå trekk, varmetap og redusert funksjonalitet.

TG 2 Dører

Inngangsdør med glatt utførelse.

Balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justering eller utbedring av dørblad og karm for å tette åpningen og hindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nor/vestvendt terrasse med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 6m².

Terrasse på mark ved inngang på cirka 5m².

Konstruksjoner i Tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det anbefales beslag mot vegg og balkongdør. Overflater fremstår med slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, samt ved balkongdør, for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.

Overflater med slitasje på treverk bør vedlikeholdes eller skiftes, for eksempel ved maling eller beising, for å forhindre råteskader og forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper, Jf tek17 § 8-9. Trapp i uteareal. Trappen bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper i henhold til TEK17 § 8-9 for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Slitasje på trappen bør utbedres / skiftes for å forhindre ytterligere forringelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger av plater. Nymalte vegger i 2024, utført av selger / ufaglært arbeid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har noe slitasje, samt større merker og riper i gulvet. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Det er løse takplater ved kjøkkenet, som har løsnet fra underlaget.

Det ble utført stedvise fuktmålinger i boligen, blant annet ved takplatene, for å utelukke fuktskader. Målingene viste ingen tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med slitasje, merker og riper bør overflatebehandles for å opprettholde estetikk og funksjon.

Løse takplater ved kjøkkenet må festes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre/betong. Kontroll i stue viser ca. 13 mm, og i soverom ca. 6 mm.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.

Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

TG IU Pipe og ildsted

Sees luke i himling ved stue. Ukjent om det er mulighet for montering av røykrør til peis her. Videre undersøkelser må utføres for å kartlegge.

Tilstandsrapport

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Videre subber dør mot karm til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utbedres merker og hakk i dørblad for å opprettholde estetikk og funksjon.

Dør som subber mot karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert levetid og forringet brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Overflatene har noe slitasje og misfarging.

TG 2 settes på bakgrunn av alder, usikkerhet rundt oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å utbedre fugene og eventuelt oppgradere overflatene for å redusere risiko for fuktskader og videre forringelse.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt oppbygging medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Dusjsonen har ca. 1:100 fall, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ☒

Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres avvik i fuger og vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt utenfor dusjsonen bør fall være bedre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Innredning med svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av innredning med svelleskader for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og funksjonssvikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll via luke i bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, fornyet i 2024. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad (ingen tilgang). Stoppekraner og vannmåler via luke i boden innvendig.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Tilstandsrapport



Luke i bod innvendig

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Synlig avløp og stakeluke i bod. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Øvrig naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Grunnet alder på motor og vifte vil det med tiden være naturlig med skifte av slidedeler og motor.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut grunnet alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen av å ikke bytte tanken kan være plutselig vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med varmepumpe i stuen. Beboer har utført ettersyn på pumpe, lærling innen kuldemontørfaget. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

TG 2 Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

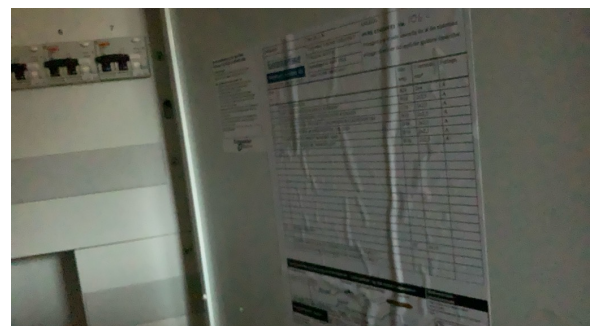
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	6		71	11
SUM	65	6			11
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom 1, soverom 2	Bod utv	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,57M.
Bod utvendig cirka 6m2
Parkeringsplass utvendig, merket nummer 7. Felles ladere for beboere i laget (Opplysninger fra selger, ikke konferert bruk med styret).

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Arbeider med nytt kjøkken. 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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Det er ikke fremvist noen kvitteringer / dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Jacob Nicholas Omwenga Marko	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	104	37		0	49759.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Eikervei 106 C

Hjemmelshaver

Elvekanten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
067/ELVEKANTEN BORETTSLAG	988930946	067	OBOS	Marko Jacob Nicholas Omwenga, Marko Kenneth Mairura

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
67	171 700	36 960 31.12.2024	973 917 31.12.2024

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 444,00,- Herav: Pr. dags dato Evt. fremtidig endring: Akonto vann 506,00 894,00 fra 01.01.2026 Lån leiligheter 7 223,00 8 057,00 fra 01.01.2026 Felleskostnader 3 316,00 2 587,00 fra 01.01.2026 Kabel-tv 399,00 496,00 fra 01.01.2026

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Følgende opplyses fra forretningsfører sitt meglerbrev:

Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 5.6. Selger og kjøper må sende melding til Drammen kommune om eierskifte for å få tilsendt avlesingskort for vannmåler til ny person. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Mange seksjonseiere har kjøpt garasje med overtagelse den 01.10.18, det påløper felleskostnader for garasjeplassen. Garasjen følger i utgangspunktet boligen ved salg. Se vedtektene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av garasjen etter gjeldene priser. Faktura sendes megler. Hjemmeside: <https://vibbo.no/elvekanten> Borettslaget betaler vannavgift til Drammen kommune halvårlig. Selger og kjøper må sende melding til Drammen kommune om eierskifte for å få tilsendt avlesingskort for vannmåler til ny person. Dersom (megler) ønsker å se faktura borettslaget får fra Drammen kommune, må styret kontaktes. Ved eierskifte må strøm elbillader avleses. Kontakt styret. Hver andel gir også bruksrett til en biloppstillingsplass som anvist av borettslaget på parkeringsområdet, jf. kartutsnittet (bilag 1). Bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til andelen og kan kun overdras og leies ut sammen med andelen etter bestemmelsene i §§ 4 og 6 nedenfor. Uavhengig av dette kan bruksretten til biloppstillingsplassen leies ut til andre beboere i Elvekanten borettslag uten godkjenning fra styret. Se vedtekter. Send e-post vedr. styregodkjenning til: elvekanten@styrerrommet.no Borettslaget har i 2024 begynt å avregne vannforbruk over felleskostnadene. Kontakt styret for info vedrørende dette.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6650828.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger. Kontroll av avvik.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZV9501>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Øvre Eikervei 106C, 3048 DRAMMEN

18 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Eikervei 106C	Øvre Eikervei 106C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April/Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden mai 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Marko, Jacob Nicholas Omwenga

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95611641



Egenerklærings skjema

Name

Date

Marko, Jacob Nicholas O

2025-11-18

Identification

 **bankID** Marko, Jacob Nicholas O



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marko, Jacob Nicholas O

18/11-2025
15:05:50

BANKID

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Madeleine Myhre-Tørres
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: madeleine@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202250266 . Vår ref.: 5660-1-067

Dato: 19.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Elvekanten Borettslag
Organisasjonsnr: 988930946
Andelseier: Marko, Jacob Nicholas Omwenga
Medeier: Marko, Kenneth Mairura
Leilighetsnummer: 067
Adresse: Øvre Eikervei 106 C, 3048 DRAMMEN
Andelsnummer: 67
Gnr. 104
Bnr. 37
Borettsinnskudd: Kr. 171 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 5.6. Selger og kjøper må sende melding til Drammen kommune om eierskifte for å få tilsendt avlesingskort for vannmåler til ny person. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Mange seksjonseiere har kjøpt garasje med overtagelse den 01.10.18, det påløper felleskostnader for garasjeplassen. Garasjen følger i utgangspunktet boligen ved salg. Se vedtektene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av garasjen etter gjeldene priser. Faktura sendes megler. Hjemmeside: <https://vibbo.no/elvekanten> Borettslaget betaler vannavgift til Drammen kommune halvårlig. Selger og kjøper må sende melding til Drammen kommune om eierskifte for å få tilsendt avlesingskort for vannmåler til ny person. Dersom (megler) ønsker å se faktura borettslaget får fra Drammen kommune, må styret kontaktes. Ved eierskifte må strøm elbillader avleses. Kontakt styret. Hver andel gir også bruksrett til en biloppstillingsplass som anvist av borettslaget på parkeringsområdet, jf. kartutsnittet (bilag 1). Bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til andelen og kan kun overdras og leies ut sammen med andelen etter bestemmelsene i §§ 4 og 6 nedenfor. Uavhengig av dette kan bruksretten til biloppstillingsplassen leies ut til andre beboere i Elvekanten borettslag uten godkjennelse fra styret. Se vedtekter. Send e-post vedr. styregodkjennelse til: elvekanten@styrommet.no Borettslaget har i 2024 begynt å avregne vannforbruk over felleskostnadene. Kontakt styret for info vedrørende dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207690384
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	5 214 762,00

Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11499665 5
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,28%
Restsaldo: 57 280 994,00
Innfrielsesdato: 01.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 444,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vann	506,00	894,00 fra 01.01.2026
Lån leiligheter	7 223,00	8 057,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	3 316,00	2 587,00 fra 01.01.2026
Kabel-tv	399,00	496,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 359,-
Fradragsberettigede kostnader: 45 153,-
Annen formue: 36 960,-
Gjeld: 973 917,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207690384
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11499665 5
Restsaldo: 909 631,68
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 909 631,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Aina Andersen, e-post:elvekanten@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5660

ELVEKANTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus, Drammensveien 203, 3050 Mjøndalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Servering

Det vil bli servert kaffe og kake under årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av IN ordning
8. Endring av vedtektene, paragraf 7 andre avsnitt, Fysisk bruk og vedlikehold
9. Endring av vedtektene, paragraf 9 avsnitt 12, Parkering og garasjer
10. Endring av vedtektene paragraf 12 første avsnitt, Styret
11. Endring av husordensreglene
12. Utviklingsplan for Elvekanten borettslag 2025 - 2035
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gry Sundet er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5660 - Elvekanten Brl Årsregnskap 2024 - versjon 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000.

Etablering av IN ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om etablering av IN ordning ble første gang behandlet i årsmøtet 2021 og styret fikk i oppdrag å tegne nødvendige avtaler. Saken ble imidlertid utsatt til fastrenteavtalen med Husbanken var gått ut. Borettslaget har nå en avtale med Husbanken om løpende rente. Borettslaget har også sikringsordning for betaling av fellesgjeld. Dette er en forutsetning for deltakelse i ordningen.

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Sak om etablering av IN ordning fremmes nå på nytt.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale. Dette innbefatter også å administrere innbetalinger, dokumenthåndtering etc.

Borettslaget v/styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers panteobligasjon.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er 60000,- kr, og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårig.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne?

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag på lån). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin av sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Kostnader

Borettslaget må betale et engangsbeløp for tiden 32500,- kr inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum 10000,- kr og maksimum 20000 kr inkl mva pr lån.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et vederlag på for tiden 5000,- kr inkl mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Elvekanten borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 8

Endring av vedtektene, paragraf 7 andre avsnitt, Fysisk bruk og vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 7, andre avsnitt:

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (inkludert areal der andelseierne har eksklusiv bruksrett), forsvarlig vedlike. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendige skader.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende tillegg og endring til avsnitt 2:

- 1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør.
- 2) Vinduer endres til vindusglass

Forslag til vedtak

Følgende tillegg til paragraf 7, andre avsnitt vedtas: 1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør. 2) Vinduer endres til vindusglass

Sak 9

Endring av vedtektene, paragraf 9 avsnitt 12, Parkering og garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 9, avsnitt 12:

Kostnad til etablering av av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier: Bestilling av lader må skje på bestillingsskjema, som kan lastes ned fra VIBBO, og overleveres styret. Billaderen skal være iht borettslagets standard og av fabrikat DEFA med nettverkskort. Kostnadene blir fakturert den enkelte andelseier direkte.

Styrets innstilling

Paragraf 9, avsnitt 12 foreslås endret slik:

Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Forslag til vedtak

Paragraf 9, avsnitt 12 endres slik: Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Sak 10

Endring av vedtektene paragraf 12 første avsnitt, Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 12, første avsnitt

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende endring av paragraf 12, første avsnitt:

Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Forslag til vedtak

Paragraf 12, første avsnitt endres slik: Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Sak 11

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble i sin tid kopiert fra et annet borettslag. De er så blitt tilpasset vårt borettslag ved flere anledninger. Styret har gått igjennom alle reglene og sett at det er behov for flere endringer slik at de blir i tråd med dagens situasjon. De endrede husordensreglene presenteres under styrets innstilling. Dagens husordensregler er lagt ved som vedlegg.

Styrets innstilling

Som nye husordensregler foreslås følgende:

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, og ordinær generalforsamling 31.05.2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboere sine evner til å omgås med andre mennesker og å vise hensyn til og ha omtanke for hverandre under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med et omforent rammeverk som beskriver borettslagets norm. Dette er nedfelt i husordensreglene.

Punkt 1 Plikt til å følge reglene

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Enhver beboer skal bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Punkt 2 Ro

Alle har krav på natтеро fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må unngås etter kl. 21:00. Det samme gjelder roping, høy musikk, etc. Ta hensyn til naboene slik at vi alle får et rolig og hyggelig miljø.

Punkt 3 Bruk av uteområdene

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, unntatt det som er eksklusivt hageområde tilknyttet 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongen og svalgangen i andre etasje. Hageslange eller høytrykkspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene fordi vannet renner ned til balkong og svalgang

i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- eller elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun brukes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Sjøppel må ikke settes utenfor leiligheten eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene. Kast ikke sneiper, snusbokser og emballasje i uteområdene.

Det er ikke lov å mate fugler og dyr på fellesarealer da dette kan føre til forsøpling som tiltrekker seg skadedyr. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Andelseieren kan ha platting, blomsterkasse etc. i sin hage, men det skal ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere. Andelseieren/beboer i 1. etasje er forpliktet til selv å sørge for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs mai til slutten av september) av arealet det er gitt eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel: Alle andelseiere plikter å delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei. Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområdene og felles vei.

Det avholdes dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta. Dugnadsinnsatsen bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede.

Punkt 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser/i garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting eller ved transport av tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting skal overholdes.

Punkt 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
- eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.*
- dyret må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
- eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, (ved å gi allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene.*

Punkt 6 Innvendig vedlikehold

Sluk og avløpsrør må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Ha kontroll med vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, toaletter og vasker slik at lekkasjer unngås. Kontkat rørlegger slik at skader umiddelbart kan utbedres. For elektriske anlegg gjelder også at eier/beboer er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand og montert av fagpersoner.

Punkt 7 Montering av utstyr

All montering av utstyr som berører husets fasader som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning.

Punkt 8 Sjøppel

Sjøppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Hver container er tydelig merket med hva som kan kastes. Sjøppelposer skal være knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres og kastes i de respektive containere. Ikke legg igjen større gjenstander eller annet avfall i søppelbodene. Det som ikke kan kastes i containere må beboerne selv frakte til godkjent mottak. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall, samt annet avfall skal leveres på en av RfDs gjenvinningsstasjoner, (feks. Lindum eller Mile) hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. For åpningstider se RfDs hjemmeside.

Punkt 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring må sendes til styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter, Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Husordensreglene for Elvekanten borettslag vedtas i tråd med framlagt forslag presentert under styrets innstilling.

Vedlegg

2. 5660 Husordensregler Husordensregler.pdf

Sak 12

Utviklingsplan for Elvekanten borettslag 2025 - 2035

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret legger nå fram utviklingsplanen for Elvekanten borettslag. Planen er ment å regne som et dokument som styret skal ha i bunnen for sitt arbeid. Det er lagt opp til at planen revideres hvert annet år. Tiltak kan derfor utsettes, noen kan gå ut og andre kan legges til.

Planen gir kun estimerte kostnader, spesielt for tiltak lenger ut i planperioden. Vedtaksmyndighet i forhold til ulike tiltak følger av borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at framlagt utviklingsplan for Elvekanten borettslag vedtas.

Forslag til vedtak

Utviklingsplanen for Elvekanten borettslag 2025-2035 vedtas.

Vedlegg

3. UTVIKLINGSPLAN FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem og et varamedlem. I tillegg ønsker styret å velge en sosialkomite. Kandidater til sosialkomiteen er ikke klar ennå.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kai Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Lill Ryeng
-

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 14 styremøter fra juni 2024 til mai 2025. Det har også vært avholdt eget møte hvor utviklingsplanen ble gjennomgått i sin helhet. 2 av styrets medlemmer har deltatt på budsjettmøtet med OBOS. Det har i tillegg vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i tilknytning til forsikringssak.

Styret har fordelt ansvar for ulike arbeidsoppgaver seg imellom, og vara har deltatt på de fleste møtene. Styret har overført midler fra driftskontoen til sparekontoen for å få høyere rente. Det er også innført vaktmesterordning.

Det har vært problemer med EL bil laderne gjennom hele årsmøteperioden noe som har ført til ulemper for de andelseierne som har behov for å lade bilen. Styret har derfor besluttet å skifte laderne og er igang med å innhente tilbud fra ulike leverandører.

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 294 873	1 211 739
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 854 200	3 530 426
Tilbakeføring av avskrivning	15	314 877	314 877
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 629 935	-3 762 169
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		539 142	83 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 834 015	1 294 873

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 965 205	3 448 062
Kortsiktig gjeld		-1 131 190	-2 153 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 834 015	1 294 873

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 279 483	9 132 012	9 326 000	9 287 000
Garasjer	10	38 160	38 160	0	38 160
Andre inntekter	3	183 549	57 933	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 501 192	9 228 105	9 326 000	9 325 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 714	-21 714	-21 714	-22 000
Styrehonorar	5	-179 000	-154 000	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-314 877	-314 877	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 900	-14 560	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-136 730	-130 030	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-160 561	-3 438	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-225 628	-331 775	-238 000	-354 000
Forsikringer		-402 676	-394 592	-432 000	-507 000
Kommunale avgifter	9	-900 359	-832 282	-960 000	-1 000 000
Garasjer	10	-16 800	-16 800	-38 160	-20 000
Energi/fyring		-131 926	-105 375	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 734	-346 321	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-646 794	-788 145	-472 000	-590 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 496 700	-3 453 907	-2 941 874	-3 349 500
DRIFTSRESULTAT		6 004 491	5 774 198	6 384 126	5 975 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 401	30 379	0	0
Finanskostnader	13	-3 174 692	-2 274 150	-2 464 000	-3 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 150 291	-2 243 771	-2 464 000	-3 135 000
ÅRSRESULTAT		2 854 200	3 530 426	3 920 126	2 840 660
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 854 200	3 530 426		

ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 468 400	98 468 400
Tomt		10 500 000	10 500 000
Andre varige driftsmidler	15	4 093 398	4 408 275
SUM ANLEGGSMIDLER		113 061 798	113 376 675
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 058	41 820
Forskuddsbetalte kostnader		92 686	87 184
Driftskonto OBOS-banken		1 430 968	3 310 078
Sparekonto OBOS-banken		1 406 493	8 120
Sparekonto OBOS-banken II		0	860
SUM OMLØPSMIDLER		2 965 205	3 448 062
SUM EIENDELER		116 027 003	116 824 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		36 208 026	33 353 826
SUM EGENKAPITAL		36 558 026	33 703 826
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 679 187	69 309 122
Borettsinnskudd	17	11 658 600	11 658 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 337 787	80 967 722
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 796	140 685
Leverandørgjeld		242 153	504 942
Påløpte renter		723 312	630 790
Påløpte avdrag		0	876 772
Annen kortsiktig gjeld	18	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 131 190	2 153 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 027 003	116 824 737
Pantstillelse	19	114 622 000	114 622 000
Garantiansvar		0	0

Drammen, 09.04.2025

Styret i Elvekanten Borettslag

Aina Andersen /s/

Kai Hansen /s/

Ivan Skjåvik /s/

Reidun Mizda /s/

Kari Wulfsberg Moen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	5 437 752
Felleskostnader	3 113 112
Lån	369 468
Kabel-TV	335 160
Kabel-TV	28 950
Avregning strøm garasje	-4 959
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 279 483

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført avsetning fra 2022	28 558
Avregning strøm garasje 2023	11 516
Opprydding kundereskontro	75
Lading av kjøretøy	77 350
Skadeoppgjør fra Tryg	66 050
SUM ANDRE INNTEKTER	183 549

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 714
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 714

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning til styremøter for kr 9 316, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 900.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-122 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 749
Andre konsulenthonorarer	-25 000
SUM KONSULENTHONORAR	-160 561

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 493
Drift/vedlikehold VVS	-136 519
Drift/vedlikehold elektro	-51 936
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 190
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-302
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-225 628

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-631 705
Renovasjonsavgift	-268 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-900 359

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	38 160
SUM INNETEKTER GARASJER	38 160

KOSTNADER GARASJER

Driftskostnader	-16 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-16 800

SUM GARASJER	21 360
---------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-22 529
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 478
Annen leiekostnad	-41 600
Annet driftsmateriale	-21 071
Vaktmestertjenester	-222 018
Renhold ved firmaer	-38 358
Snørydding	-161 748
Gressklipping	-62 695
Andre fremmede tjenester	-16 399
Trykksaker	-374
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 316
Andre kontorkostnader	-3 094
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-3 298
Velferdskostnader	-4 868
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-646 794

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter bank	19 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 871
SUM FINANSINNETEKTER	24 401

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 174 692
SUM FINANSKOSTNADER	-3 174 692

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	98 468 400
SUM BYGNINGER	98 468 400

Tomten er kjøpt.

Gnr.104/bnr.37

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger

Tilgang 2016	17 000	
Avskrevet tidligere	-16 999	1

Lekeapparat

Tilgang 2016	34 761	
Avskrevet tidligere	-34 760	1

Garasjeanlegg

Tilgang 2018	6 392 269	
Avgang 2019	-90 000	
Avskrevet tidligere	-1 893 997	
Avskrevet i år	-314 877	
		4 093 395

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 093 398
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-314 877
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-97 309 800	
Nedbetalt tidligere	33 502 714	
Nedbetalt i år	2 477 940	
		-61 329 146

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	997 964	
Nedbetalt i år	151 995	
		-5 350 041

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-66 679 187
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-4 099 600
Innskudd 2007	-7 559 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 658 600

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 812 200
Pantelån	66 679 187
TOTALT	77 491 387

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 468 400
Tomt	10 500 000
TOTALT	108 968 400

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslaget 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 avvirket.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 13:11:12 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 1

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 signatørens 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.

23 av 36

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, og ordinær generalforsamling 31.05.2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evner til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør unngås etter kl 21:00, og tillates ikke på søndager og helligdager. Skal det arrangeres selskapielig sammenkomster i boligen skal naboene varsles i rimelig tid på forhånd. I tidsrommet mellom kl 23:00 og kl 06:00 skal det være ro i boligen.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse, unntatt eksklusivt område. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongene og svalgangene i andre etasje.

Hageslange eller høytrykksspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene, fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- og elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun benyttes på borettslagets felles grillplass.

Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige, og ikke brukes som lagringsplass.

Søppel må ikke settes utenfor leiligheten, eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene.

Større gjenstander som ikke skal kastes i søppebeholder må ikke settes igjen i søppelboden.

Alle former for avfall, herunder snusposer og sigarettneiper er forbudt å kaste fra seg på borettslagets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, parabler, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning. Markiser og utvendige persienner skal være ensartet for borettslaget.

§ 7 SØPPEL

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres, og kastes i de respektive containere. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall samt søppel som ikke finner plass i containere skal leveres på en av RfD's gjenvinningsstasjoner (f. eks. Lindum eller Mile), hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. Åpningstider til gjenvinningsstasjoner kan du finne på RfD's hjemmesider (www.rfd.no/gjenvinningsstasjoner).

§ 8 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

ELVEKANTEN BORETTSLAG- UTVIKLINGSPLAN

Hvordan beholde det unike ved Elvekanten, men samtidig åpne opp for utvikling og endring i borettslaget, sånn at alle opplever å trives, ha det godt og trygt, sikre økonomisk vekst og attraktivitet, sånn at folk vil bo hos oss lenge?



Elvekanten borettslag ligger plassert på Gulskogen, ved Drammenselva og langs riksvei 2708. Det er 70 boenheter, alle med fantastisk plassering langs elvekanten.

Området er landlig, men samtidig sentralt, da det tar omtrent 30 minutter å spasere inn til Drammen sentrum. Hvis du vil kjøre kollektivt er det busstopp rett ved, og du kan ta toget fra Gulskogen stasjon, ca. 20 minutters gange fra borettslaget.

Leilighetene i borettslaget er satt opp i tidsrommet 2006-2007, og består av leiligheter med 1-3 soverom, sånn at den kan huse alt fra enslige til familier.

Vårt borettslag er bygget med tanke om at mange kan komme inn på boligmarkedet, med høy andel av fellesgjeld, framfor høye lån i banken. Vi betaler lave innskudd for å få lov å eie en leilighet. Vi jobber også med å få til IN- ordning, som gjør det mulig for oss med individuelle ordninger, sånn at de som ønsker det kan betale ned større deler av fellesgjelden.

På Elvekanten kan du bo og leve i naturskjønne omgivelser, og vi er et mangfoldig fellesskap. Her bor det mennesker fra mange ulike kulturer og vi samhandler i kraft av det vi er like på. Felles for alle er at vi liker å bo sentralt, og ha naturen tett på oss. Elvekanten er preget av raushet og omtanke for hverandre, og vi har god takhøyde for ulikheter. Elvekanten skal være et godt sted å leve på tross av ulikheter, og vi skal ta vare på mangfoldet.

Vi har flotte grøntanlegg, og egen grillplass. Vi kan også ta imot besøk via vannveien, da borettslaget disponerer 2 gjesteplasser for båt ved brygga, som eies av Elvekanten båtforening. Det er også mulig å bade fra båtbygga.

Alle som bor hos oss er med på dugnad 2 ganger i året. Det er også en fin anledning til å bli kjent med andre beboere. Dugnaden er ikke veldig stor, men det er av betydning at alle bidrar til fellesskapet. Orker du ikke å gjøre så mye, så kan du delta ved å være sosial, eller pusle litt rundt på din egen flekk.

Det er en del regler som er vedtaksfestet i borettslaget, både ved vedtekter og husregler. Disse er det viktig at du sette deg inn i da du flytter til oss. Vi jobber med å få til en fadderordning, sånn at man kan stille spørsmål og få litt forklaringer, da det kanskje er første gang man bor i et borettslag. Det finnes også en egen digital plattform, Vibbo, som alle beboere må ha sånn at de får med seg informasjon fra styret. Her kan man også delta aktivt selv.

Det er lov til å ha dyr i borettslaget, en viktig livskvalitet for mange av oss. Det fordrer at du har et godt og trygt dyrehold og følger regler for dette.

Det er mye grøntareal, og flotte leikeplasser til barna. Det er ikke åpnet for gjennomgang nede ved elvekanten, noe som bidrar til at vi kan verne om vårt private liv, og bevare roen og freden på vår lille oase langs elva.

Generalforsamlingen har vedtatt av vi skal lage en utviklingsplan for borettslaget, fordi vi har behov for å få en helhetlig oversikt over vedlikehold, miljø, større investeringer og det sosiale fellesskapet. Det er viktig for et borettslag å ha en helhetlig plan, sånn at man får bedre kontroll, og forhindre at man kommer på etterskudd.

Dette vil være med på å sikre en trygg økonomi, og være et styringsdokument for borettslaget og styret i nødvendig arbeid framover. En slik plan er i endring hele tiden, og vedtak om de enkelte tiltakene må tas i styret eller på generalforsamlingen, avhengig av kostnadsrammene.

Dokumentet skal revideres annethvert år på generalforsamlingen. Borettslaget har anledning til å komme med innspill, og blir oppfordret til dette.

Dokumentet trer i kraft f.o.m. 27.05.25 etter framlegg på generalforsamlingen.

Det som kommer ganske tydelig fram er at vi i løpet av en 10 års periode ser for oss en del endringer som vil være kostnadskrevende for borettslaget, men samtidig nødvendig for at vi skal opprettholde en god standard og være med på å utvikle området, både med tanke på trivsel, attraktivitet og økonomi.

Dette utfordrer oss, spesielt med tanke på hvordan man skal skaffe midler til alle prosjektene, om vi skal vi spare, forlenge nedbetalingsperioden eller ta opp lån. Det kan bli aktuelt å engasjere ekstern prosjektledelse eller konsulenter for å hjelpe oss.

Styret har fått med seg klare signaler på at våre beboere ikke ønsker altfor mye økning i kostnader, og vil forsøke å forholde oss lojalt til dette. Uansett så vil store kostnader kreve vedtak i generalforsamlingen.

VEDLIKEHOLD:

1-3 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPPSTART
Gjøre ferdig nedløp fra alle verandaer i 2 etg, tette lekkasjer og eventuelt skifte plater	500 000 kroner	Styret i samarbeid med beboere. Gjenstår 13 verandaer. Fagarbeidere, samkjøres med trappevanger.	Vår/sommer 2025- ferdigstilles forhåpentligvis 2025.
<ol style="list-style-type: none"> 1. Male nødvendige trappevanger, skifte materialer og få sikret de mot å trekke opp fukt. 2. Male gjerde ved styreboden. 	500 000 kroner 5000	<ol style="list-style-type: none"> 1. Styret i samarbeide med beboere. Få besiktiget dette og gjort samtidig med verandaer. Fagarbeidere, samkjøres med verandaer. 2. Gjerdet er vasket vår 2025, og males av vaktmester sommer 2025. 	Vår/sommer 2026- ferdigstilles forhåpentligvis 2026.
Drenere, grøfte ved boder der det er nødvendig for å forhindre skadeverk.	50-100 000 kroner	Styret bruker vaktmester	Vår/sommer 2025- ferdigstilles forhåpentligvis 2025.
Reparerer dører, justere og utskifting.	Inngangsdører: 500 000 Verandadører: Ikke innhentet tilbud enda.	30 stykker har meldt vansker med dører. Kontakter firma, for besiktigelse og utførelse.	2025/2026 Har fått inn kostnadsramme 500 000 for 22 inngangsdører, må deles over 2 år.

Utviklingsplan for Elvekanten borettslag perioden 2025-2035

			Verandadører er ikke vurdert nå, og må vurderes i 2026.
Skifte av lekter på garasjetak, legge på beslag	50 000-100 000 kroner	Styret, gjøres av vaktmester og fagarbeider.	2026
4-7 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
Maling av alle bygninger, hus, dører, boder og garasjer, utskifting av eventuelt ødelagte bord.	2 -3 000 000	Styret Noe kan gjøres av vaktmester, noe må vi ha fagarbeidere til.	Våren 2029-2031
Sjette tak og takdekke, skifte ut det som haster og få overslag på eventuelle kostnader for videre reparaasjoner	100 000	Følges opp av styret med tiltak	2030-2032
8-10 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
Skifte trappevanger, fasadeendring annet materialvalg verandaer, skifte av verandadører og vinduer i hele borettslaget	Spareplan, eventuelt lån for å finansiere. Vanskelig å forutsi kostnadsramme nå.	Styret og generalforsamling	2033-2035

MILJØTILTAK

1-3 ÅR:	KOSTNAD:	ANSVAR:	OPPSTART:
Plante solsikker langs elvekanten for å sikre et mangfold for insekter og bidra til trivsel	2000-5000 kroner	Styret, sammen med vaktmester	Vår 2025
Dugnad 2 ganger årlig, heise flagg på høytider, juletre og sosiale arrangementer knyttet til noe av dette.	5-15 000 kroner	Styret /sosial komitè?	Kontinuerlig.
1. Beskjæring, ny beplantning og vurdering av allerede beplantede trær i borettslaget. Gjelder popler, viltvoksende løvtrær og frukttrær. Sørge for erstatningsbeplantning.	100 000- 250 000 kroner	1. Dugnad, og profesjonell hjelp ved beskjæring, stubbefjerning m.m.	Vår 2026

Utviklingsplan for Elvekanten borettslag perioden 2025-2035

2. Be eier av tomt 84 å skjære ned trær i forhold til solforhold for bolig 86.		2. Styret tar kontakt.	
Fadderordning for nyinnflyttede. Ønske nye beboere velkommen, og eventuelt vise dem rundt på området og svare på spørsmål i forhold til borettslaget.		Styret/sosial komitè	Høst 2025
Innkjøp av nye benker, eventuelt vedlikehold av de vi kan vedlikeholde.	150 000	Styret/sosial komitè	Vår 2025, vår 2026
Løpende oversikt over at leikeapparater er i orden og at leikeplassene er trygge		Styret/vaktmester. Og alle som har barn som bruker plassen må være flinke til å si fra.	Kontrolleres på vårdugnad i henhold til HMS-plan.
Plukk opp hundebæsj og kattebæsj	Privat kostnad	Alle med hund	Kontinuering
Koste grus etter vinteren.	15 000 – 20 000	Dugnad og vaktmestertjeneste	Hvert år
4-7 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
Undersøke ordninger sånn at vi får gravd ned søppel i bakken framfor å ha åpne søpleskur. Dypoppsamlere.	Styret sjekker kostnader 500-700 000?	Styret	2029, ferdigstilles samme år.
Asfaltere alle sideveier og inn til husene for å redusere støv og steinsprutskader	Styret sjekker kostnader	Styret	2031, ferdigstilles samme år
Rydde og gjøre det mer fremkommelig ned mot vannet, fjerne steiner, sette opp trapper og gjøre det mer trivelig	Styret må sjekke kostnader	Styret, kommunen, dugnad	2030-2035
8-10 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART

ANDRE TILTAK

1-3 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
IN-ordning (individuell ordning for nedbetaling av felles lån)- se sak på generalforsamlingen)	Kostnad for borettslaget, etablering av ordning 32500 kroner. (Minimum 60 000 pr år pr husstand.	De som ønsker å bli med på ordningen. Må vedtas på generalforsamlingen.	2025

Utviklingsplan for Elvekanten borettslag perioden 2025-2035

	(gjelder kun de som vil bli med, det er valgfritt)		
*Bygge en ekstra bod for redskaper til vedlikehold av området, samt til styremøter.	2-300 000	Styret, kommunen	2026/2027
*Innkjøp av grusoppsamler, strømaskin/minidumper, sitteklipper og noe mer motorisert verktøy som letter arbeid og kostnader i borettslaget.	2-300 000	Styret	2026/2027
Spare midler ved dugnad, annen felles innsats, vurdere kostnader, og har oversikt over sparekonto vs. Utgiftskonto.		Styret	Kontinuerlig
Prosjekt carport, undersøke interesse m.m.	Hver enkelt som ønsker carport må påkoste dette selv	Styret i samarbeid med beboere som ønsker carport (om mulig). De som ønsker må opprette en komitè som jobber videre med saken, som skal framlegges for styret. Undersøke utnyttelsesgraden.	2026
4-7 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART
8-10 ÅR	KOSTNAD	ANSVAR	OPPSTART

Det utføres også lovpålagte tiltak, som tilsyn av piper og elektriske installasjoner i hver enkelt leilighet. Beboere kan ikke motsette seg slike tilsyn, og må slippe inn de som er bemyndiget til dette. Er man usikker på om vedkommende har rett til adgang så skal alle motta varsel om dette i forkant. Styret jobber også med å finne gode tiltak i forhold til branntiltak, som passer for vårt borettslag. Alle beboere plikter å se til at de har batterier i sine brannvarslere, og teste disse hvert år. Det vil komme mer om slike tiltak, da styret har fått jobbet grundigere med dette.

***ANDRE TILTAK:**

Styret tenker at vi har en del beboere som har vansker med bevegelse og ikke kan bidra til snømåking og strøying. Dette har i stor grad vært lagt til hver enkelt boenhet, men styret tenker ikke det er forsvarlig drift, da det er tydelig at ikke alle kan bidra. Det skaper mye irritasjon, klager og noen ganger konflikter. Styret er bekymret for at det skal skje ulykker, ved for eksempel fall og skader, om det ikke er forsvarlig strødd og måkt inn til boliger.

Styret kjøper inn mye småutstyr, som både blir stjålet og ødelagt, uten at noen har oversikt eller tilsyn med dette. Styret ønsker at vi heller investerer i mere varige redskaper, sørger for å ha de innelåst i egen bod og tilknytter oss en person som både har oversikt over redskaper, kan reparere og bruke dem, samt utfører noe arbeid for borettslaget.

Dette vil kreve en større investering i første omgang, men vil spare oss for penger på sikt. Uansett er dette tanken bak å bygge en ekstra redskapsbod og kjøpe inn nødvendig utstyr. Da vil alle få mer hjelp til å både måke og strø. Det betyr at styret vil forsøke å få måkt og strødd en stripe fram til alle husene, men ønsker man større bredde, kan man eventuelt gjøre det selv.

Dugnader vil fortsatt være viktig, og man må sørge for å stille foran sitt eget område. Styret kan videreformidle behov om bistand til de som vil ha hjelp til plenklipp og stell på egen hageflekk. Betaling for et slikt arbeid må beboere sørge for selv, ved for eksempel å leie inn ungdommer eller andre som vil påta seg å rydde på hageflekken. Det er ikke styret som utfører stell på hageområder. Da det gjelder klipping av hekk, så er det en del av fellesarealet.

Styret er åpne for innspill, og vi ber om innspill til hver revidering. Det er viktig at alle er engasjerte i eget bomiljø og deltar der de ønsker. Vi ønsker flere sosiale anledninger og et borettslag med høy trivsel og deltagelse.

Takk for godt samarbeid, på vegne av styret.

Drammen 27.05.25

Aina Andersen

Styreleder

Elvekanten borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5660 Selskapsnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEKANTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988930946

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus, Drammensveien 203, 3050 Mjøndalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sverre Hermanstad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. 20 stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitne ble Masoud Foroughiforeslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000.

✓ Vedtatt.

7. Etablering av IN ordning

Forslag om etablering av IN ordning ble første gang behandlet i årsmøtet 2021 og styret fikk i oppdrag å tegne nødvendige avtaler. Saken ble imidlertid utsatt til fastrenteavtalen med Husbanken var gått ut. Borettslaget har nå en avtale med Husbanken om løpende rente. Borettslaget har også sikringsordning for betaling av fellesgjeld. Dette er en forutsetning for deltakelse i ordningen.

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Sak om etablering av IN ordning fremmes nå på nytt.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale. Dette innbefatter også å administrere innbetalinger, dokumenthåndtering etc.

Borettslaget v/styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers panteobligasjon.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen

kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er 60000,- kr, og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårig.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne?

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag på lån). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin av sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Kostnader

Borettslaget må betale et engangsbeløp for tiden 32500,- kr inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum 10000,- kr og maksimum 20000 kr inkl mva pr lån.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et vederlag på for tiden 5000,- kr inkl mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Elvekanten borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtektene, paragraf 7 andre avsnitt, Fysisk bruk og vedlikehold

Paragraf 7, andre avsnitt:

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (inkludert areal der andelseierne har eksklusiv bruksrett), forsvarlig vedlike. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendige skader.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende tillegg og endring til avsnitt 2:

- 1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør.
- 2) Vinduer endres til vindusglass

Forslag til vedtak:

Følgende tillegg til paragraf 7, andre avsnitt vedtas: 1) Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør. 2) Vinduer endres til vindusglass

✓ Vedtatt.

9. Endring av vedtektene, paragraf 9 avsnitt 12, Parkering og garasjer

Paragraf 9, avsnitt 12:

Kostnad til etablering av av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier: Bestilling av lader må skje på bestillingskjema, som kan lastes ned fra VIBBO, og overleveres styret. Billaderen skal være iht borettslagets standard og av fabrikat DEFA med nettverkskort. Kostnadene blir fakturert den enkelte andelseier direkte.

Styrets innstilling

Paragraf 9, avsnitt 12 foreslås endret slik:

Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Forslag til vedtak:

Paragraf 9, avsnitt 12 endres slik: Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

✓ Vedtatt.

10. Endring av vedtektene paragraf 12 første avsnitt, Styret

Paragraf 12, første avsnitt

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende endring av paragraf 12, første avsnitt:

Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

Forslag til vedtak:

Paragraf 12, første avsnitt endres slik: Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

✓ Vedtatt.

11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene ble i sin tid kopiert fra et annet borettslag. De er så blitt tilpasset vårt borettslag ved flere anledninger. Styret har gått igjennom alle reglene og sett at det er behov for flere endringer slik at de blir i tråd med dagens situasjon. De endrede husordensreglene presenteres under styrets innstilling. Dagens husordensregler er lagt ved som vedlegg.

Styrets innstilling

Som nye husordensregler foreslås følgende:

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, og ordinær generalforsamling 31.05.2023.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboere sine evner til å omgås med andre mennesker og å vise hensyn til og ha omtanke for hverandre under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med et omforent rammeverk som beskriver borettslagets norm. Dette er nedfelt i husordensreglene.

Punkt 1 Plikt til å følge reglene

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Enhver beboer skal bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Punkt 2 Ro

Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må unngås etter kl. 21:00. Det samme gjelder roping, høy musikk, etc. Ta hensyn til naboene slik at vi alle får et rolig og hyggelig miljø.

Punkt 3 Bruk av uteområdene

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, unntatt det som er eksklusivt hageområde tilknyttet 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongen og svalgangen i andre etasje. Hageslange eller høytrykkspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- eller elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun brukes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Sjøppel må ikke settes utenfor leiligheten eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene. Kast ikke sneiper, snusbokser og emballasje i uteområdene.

Det er ikke lov å mate fugler og dyr på fellesarealer da dette kan føre til forsøpling som tiltrekker seg skadedyr. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Andelseieren kan ha platting, blomsterkasse etc. i sin hage, men det skal ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere. Andelseieren/beboer i 1. etasje er forpliktet til selv å sørge for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs mai til slutten av september) av arealet det er gitt eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel: Alle andelseiere plikter å delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei. Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområdene og felles vei.

Det avholdes dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta. Dugnadsinnsatsen bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede.

Punkt 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser/i garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting eller ved transport av tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting skal overholdes.

Punkt 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
- eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.*
- dyret må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
- eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, (ved å gi allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene.*

Punkt 6 Innvendig vedlikehold

Sluk og avløpsrør må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Ha kontroll med vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, toaletter og vasker slik at lekkasjer unngås. Kontkat rørlegger slik at skader umiddelbart kan utbedres. For elektriske anlegg gjelder også at eier/beboer er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand og montert av fagpersoner.

Punkt 7 Montering av utstyr

All montering av utstyr som berører husets fasader som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper, varmpumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning.

Punkt 8 Søppel

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Hver container er tydelig merket med hva som kan kastes. Søppelposer skal være knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres og kastes i de respektive containere. Ikke legg igjen større gjenstander eller annet avfall i søppelbodene. Det som ikke kan

kastes i containere må beboerne selv frakte til godkjent mottak. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall, samt annet avfall skal leveres på en av RfDs gjenvinningsstasjoner, (feks. Lindum eller Mile) hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. For åpningstider se RfDs hjemmeside.

Punkt 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring må sendes til styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter, Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene for Elvekanten borettslag vedtas i tråd med framlagt forslag presentert under styrets innstilling.

✓ Vedtatt.

12. Utviklingsplan for Elvekanten borettslag 2025 - 2035

Styret legger nå fram utviklingsplanen for Elvekanten borettslag. Planen er ment å regne som et dokument som styret skal ha i bunnen for sitt arbeid. Det er lagt opp til at planen revideres hvert annet år. Tiltak kan derfor utsettes, noen kan gå ut og andre kan legges til.

Planen gir kun estimerte kostnader, spesielt for tiltak lenger ut i planperioden. Vedtaksmyndighet i forhold til ulike tiltak følger av borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at framlagt utviklingsplan for Elvekanten borettslag vedtas.

Forslag til vedtak:

Utviklingsplanen for Elvekanten borettslag 2025-2035 vedtas.

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem og et varamedlem. I tillegg ønsker styret å velge en sosialkomite. Kandidater til sosialkomiteen er ikke klar ennå.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kai Hansen

Følgende stilte til valg:

Kai Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Lill Ryeng

Følgende stilte til valg:
Grethe Lill Ryeng

Protokollen signeres av:

Møtelder
Sverre Hermanstad /s/

Protokollvitne
Masoud Foroughiforeslåt /s/





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5660

ELVEKANTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. oktober 2024 kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus, Drammensveien 203, 3050 Mjøndalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Nødvendig utbedring av baderom i andelsleilighet

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Nødvendig utbedring av badrom i andelsleilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I april 2024 oppstod det en vannlekkasje i en av leilighetene i borettslaget. Vannlekkasjen oppstod i hovedsak på grunn av at baderommet i den aktuelle leiligheten ikke er i forsvarlig stand. Vannlekkasjen førte til store skader i leiligheten i etasjen under og nødvendiggjorde reparasjonsarbeider i denne leiligheten.

Disse reparasjonsarbeidene er i hovedsak fullført, men baderommet i leiligheten over er fremdeles ikke utbedret og brakt i forsvarlig stand.

Styret har innhentet flere skaderapporter. Basert på disse er det tydelig at baderommet til andelseier må utbedres umiddelbart for å forhindre ytterligere skadeutvikling i leiligheten under. En utbedring av badet er også en forutsetning for at de siste arbeidene i leiligheten under kan utføres. Styret er i tillegg redd for potensielle skader på lagets fellesarealer dersom ikke badet ikke utbedres.

Styret har ved hjelp fra Dalan advokatfirma tilskrevet den aktuelle andelseieren og krevd at badet utbedres. Da dette fremdeles ikke har skjedd, ser styret ingen annen utvei enn selv å forestå utbedringen av badet på vegne av andelseier. Kostnader forbundet med dette vil bli krevd erstattet av andelseier i etterkant.

Styret vil innhente tre tilbud på nødvendig utbedring fra ulike entreprenører, dette for å gi styret et best mulig beslutningsgrunnlag før avtale inngås.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet samtykke til at borettslaget v/styret forestår nødvendig utbedring av baderommet i den aktuelle leiligheten, herunder også tar opp lån på vegne av borettslaget i den grad det er nødvendig, slik at baderommet kommer i forsvarlig stand og man forhindrer skader på andre leiligheter og potensielt også på lagets fellesareal.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at borettslaget v/styret forestår nødvendig utbedring av baderommet i den aktuelle leiligheten, herunder også tar opp lån på vegne av borettslaget i den grad det er nødvendig, slik at baderommet kommer i forsvarlig stand og man forhindrer skader på andre leiligheter og potensielt også på lagets fellesareal.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.10.24

Selskapsnummer: 5660 Selskapsnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ELVEKANTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988930946

Møtet ble avholdt 17. oktober kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus, Drammensveien 203, 3050 Mjøndalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aina Andersen ble valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aina Andersen foreslått. Som protokollvitner ble Eva Løvgren foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Nødvendig utbedring av baderom i andelsleilighet

I april 2024 oppstod det en vannlekkasje i en av leilighetene i borettslaget. Vannlekkasjen oppstod i hovedsak på grunn av at baderommet i den aktuelle leiligheten ikke er i forsvarlig stand. Vannlekkasjen førte til store skader i leiligheten i etasjen under og nødvendiggjorde reparasjonsarbeider i denne leiligheten.

Disse reparasjonsarbeidene er i hovedsak fullført, men baderommet i leiligheten over er fremdeles ikke utbedret og brakt i forsvarlig stand.

Styret har innhentet flere skaderapporter . Basert på disse er det tydelig at baderommet til andelseier må utbedres umiddelbart for å forhindre ytterligere skadeutvikling i leiligheten under. En utbedring av badet er også en forutsetning for at de siste arbeidene i leiligheten under kan utføres. Styret er i tillegg redd for potensielle skader på lagets fellesarealer dersom ikke badet ikke utbedres.

Styret har ved hjelp fra Dalan advokatfirma tilskrevet den aktuelle andelseieren og krevd at badet utbedres. Da dette fremdeles ikke har skjedd, ser styret ingen annen utvei enn selv å forestå utbedringen av badet på vegne av andelseier. Kostnader forbundet med dette vil bli krevd erstattet av andelseier i etterkant.

Styret vil innhente tre tilbud på nødvendig utbedring fra ulike entreprenører, dette for å gi styret et best mulig beslutningsgrunnlag før avtale inngås.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet samtykke til at borettslaget v/styret forestår nødvendig utbedring av baderommet i den aktuelle leiligheten, herunder også tar opp lån på vegne av borettslaget i den grad det er nødvendig, slik at baderommet kommer i forsvarlig stand og man forhindrer skader på andre leiligheter og potensielt også på lagets fellesareal.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet samtykker til at borettslaget v/styret forestår nødvendig utbedring av baderommet i den aktuelle leiligheten, herunder også tar opp lån på vegne av borettslaget i den grad det er nødvendig, slik at baderommet kommer i forsvarlig stand og man forhindrer skader på andre leiligheter og potensielt også på lagets fellesareal.

✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:

Møteleder
Aina Andersen /s/

Protokollvitne
Eva Løvgren /s/

VEDTEKTER FOR

ELVEKANTEN BORETTSLAG

(Vedtatt 20.10.2005)

Endret av ekstraordinær generalforsamling 04.09.07.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017 og 08.05.2018 og 13.05.2020 og 28.05.2025.

§ 1

Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Elvekanten borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 70 andeler.

§ 2

Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående av gnr. 104, bnr. 37, i Drammen kommune, jf. vedlagte kartutsnitt (bilag 1).

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3

Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.-

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Andelseierne i 1. Etasje i Elvekanten borettslag har eksklusiv bruksrett til hage foran sin andel, som vist på vedlagte kart. Den eksklusive bruksretten strekker seg ut til enden av opprinnelig hageskille/midtdeler/levegg. Grense mot naboleilighet går i leilighetsskillet.

Hver andel gir også bruksrett til en biloppstillingsplass som anvist av borettslaget på parkeringsområdet, jf. kartutsnittet (bilag 1).

Bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til andelen og kan kun overdras og leies ut sammen med andelen etter bestemmelsene i §§ 4 og 6 nedenfor.

Uavhengig av dette kan bruksretten til biloppstillingsplassen leies ut til andre beboere i Elvekanten borettslag uten godkjenning fra styret.

Frem til ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4

Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, utover det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6

Bruksrett til bolig (boret) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. 3 Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (inkludert areal der andelseierne har eksklusiv bruksrett), forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vindusglass, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader. Det er ikke tillatt å endre felles løp for vann- og avløpsledninger som går gjennom etasjeskillene i boligene. Det samme gjelder for ventilasjonsrør.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 8

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom arealet i boligene.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
- c) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer. 4

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Kostnader knyttet til garasjene, herunder kostnader til forsikring og vedlikehold av garasjebyggene, skal kun belastes de av andelseierne som har bruksrett til garasjeplass. Kostnadene fordeles mellom bruksrettshaverne iht (andelseier) brøken på garasjeanlegget

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blitt betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 9

Parkering og garasjer

Borettslaget skal sørge for at det er tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Dersom det flytter inn bevegelseshemmede i borettslaget skal biloppstillingsplassene reallokkeres slik at bevegelseshemmede sikres enkel adkomst til boligen. Borettslaget kan endre plasseringen av gjesteparkeringen og/eller de biloppstillingsplassene som andelseierne har bruksrett til.

Borettslagets garasje plasser disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til plassene. Styret/forretningsfører fører også fortløpende en liste over søkere som ønsker å bytte, kjøpe eller leie garasplass. Kun andelseiere i Elvekanten borettslag kan være innehavere av bruksrettigheter til garasplassene. En andelseier kan kun ha bruksrett til én garasje.

Garsjer med ekstra bredde, garasje nr 9, 18, 27, 36 og 42, betaler leie for ekstra grunn kr 200,- pr mnd (mai 2018) Leien kan indeksjusteres hvert år.

Bruksrettshaverne står fritt til å bytte garasplasser seg imellom, men administrative kostnader knyttet til dette blir belastet bruksrettshaverne som har byttet. Garasjen følger i utgangspunktet med ved salg av leiligheten. Ved intern flytting er det imidlertid adgang til å avtale at garasjen følger andelseieren, og ikke leiligheten. Bruksretten kan selges til andre andelseiere i borettslaget som ikke allerede har bruksrett til garasplass. Skriftlig tilbud om kjøp av garasplassen for en nærmere angitt pris skal i så fall sendes ut til alle på søkerlisten for kjøp. Hvis flere ønsker å kjøpe til tilbudt pris vil den med lengst ansiennitet på listen, få tilslaget.

Garasplassene kan leies ut til andre andelseiere i Elvekanten borettslag. Utleie til personer som ikke er andelseiere i borettslaget kan kun skje etter samtykke fra styret. Utleie til personer som ikke er andelseiere kan kun skje dersom ingen andelseiere står på venteliste til å få leie garasplass.

Garasjen skal brukes til parkering av bil med tilbehør hele året. Dette pga. mangel på parkeringsplasser ellers på borettslagets tomt. Men kan utøve enkelt stell av bilen i og foran garasjen, men med hensyntagen til naboene. Den kan også brukes til enkel lagring så lenge det ikke fortrenger plass til bilen. Ved inn- og utkjørsel må det utvises den største forsiktighet. Skader på porter, vegger, dører o.l. må i sin helhet erstattes av bruksrettshaver uansett om det er han selv, husstands- eller familiemedlemmer eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, som har forvoldt skaden.

Det er ikke tillatt å oppbevare store mengder brennbare væsker i garasjen. Med dette menes mengder ut over det som er nødvendig til normalt vedlikehold, eks 2 liter olje, 1 liter billakk osv.

Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene. I garasjene er det to stikkontakt (husholdningstikkontakt) med 10 A sikring, den ene skal benyttes til porten, den andre til fritt bruk, men må ikke/skal ikke benyttes til lading av el.bil. For lading av ladbare kjøretøy SKAL anlegget for 400 volt benyttes.

Utvendig forandring på garasjen er ikke tillatt. Innvendig er det tillatt å sette opp hyller som ikke belaster den bygningsmessige konstruksjonen.

Bruksrettshaver plikter å gi styret adgang til garasjen dersom det skulle oppstå behov for dette.

Etablering av ladepunkt med tilhørende strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det samme gjelder vedlikehold av ladepunktet. Billaderen skal være i henhold til godkjent norsk standard og skal installeres av godkjent installatør. Det gis ikke anledning til å montere hurtiglader i garasjen. Melding om installasjon oversendes styret på VIBBO for registrering.

Ved vesentlige overtredelser av ens forpliktelser som bruksrettshaver til garasplass i borettslaget kan bruksretten sies opp av borettslaget med 3 – tre – måneders varsel. Andelseier plikter i så fall overdra sin bruksrett til garasjen til en annen andelseier innen utløpet av de tre månedene og innen samme frist fjerne bil og eiendeler som befinner seg i garasjen.

Billading utenom garasjene tillates kun på ladestasjonene som borettslaget har satt opp. Disse plassene skal kun benyttes til lading, og bilen skal flyttes vekk så snart det er praktisk mulig. Bruk av skjøteledninger fra boder og leiligheter tillates ikke.

§ 10

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11

Rettsregistrering

Andelseierne i borettslaget skal registreres i et borettsregister.

§ 12

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og minst to, høyst tre andre medlemmer. I tillegg velges minst en, høyst to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut av styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsførereren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter.

Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 14

Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 15

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det. 7

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20

Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10. 8

§ 21

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 23

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR ELVEKANTEN BORETTSLAG.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017, ekstraordinær generalforsamling 21.12.2017, 13.05.2020, ordinær generalforsamling 21.06.2021, ordinær generalforsamling 31.05.2023 og ordinær generalforsamling 27.05.2025.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboere sine evner til å omgås med andre mennesker og å vise hensyn til og ha omtanke for hverandre under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med et omforent rammeverk som beskriver borettslagets norm. Dette er nedfelt i husordensreglene.

§ 1 PLIKT TIL Å FØLGE REGLENE

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Enhver beboer skal bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

§ 2 RO

Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må unngås etter kl. 21:00. Det samme gjelder roping, høy musikk, etc. Ta hensyn til naboene slik at vi alle får et rolig og hyggelig miljø.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, unntatt det som er eksklusivt hageområde tilknyttet 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere.

Det er forbudt å riste tepper eller mater fra balkongen og svalgangen i andre etasje. Hageslange eller høytrykkspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt bru av gass- eller elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun brukes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Sjøppel må ikke setes utenfor leiligheten eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søppelbodene. Kast ikke sneiper, snusbokser og emballasje i uteområdene.

Det er ikke lov å mate fugler og dyr på fellesarealer da dette kan føre til forsøpling som tiltrekker seg skadedyr. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Andelseieren kan ha platting, blomterkasse etc. i sin hage, men det skal ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere. Andelseieren/beboer i 1. etasje er forpliktet til selv å sørge for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs mai til slutten av september) av arealet det er gitt eksklusiv bruksrett til.

Vinterskjøtsel: Alle andelseiere plikter å delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei. Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområdene og felles vei.

Det avholdes dugnad hver vår og høst. Alle oppfordres til å delta. Dugnadsinnsatsen bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede.

§ 4 PARKERING

Parkering skal kun skje på anviste plasser/i garasjer. Kjør sakte og med omtanke til og fra parkeringsplassene. Kjøring til boligene er kun tillatt ved flytting eller ved transport av tunge gjenstander. Syketransport, post- og avisbud er unntatt regelen. Skilting sal overholdes.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe (ved å gi allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene.

§ 6 INNVENDIG INNHOLD

Sluk og avløpsrør må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Ha kontroll med vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, toaletter og vasker slik at lekkasjer unngås. Kontakt rørlegger slik at skader umiddelbart kan utbedres. For elektriske anlegg gjelder også at eier/beboer er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand og montert av fagpersoner.

§ 7 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, paraboler, utelamper, varmepumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning.

§ 8 SØPPEL

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Hver container er tydelig merket med hva som kan kastes. Søppelposer skal være knyttet igjen. Midlertidig oppbevaring av søppel i svalganger er ikke tillatt. Borettslaget plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for renovasjon i kommunen. Restavfall, papir/papp, glass og metall, plastemballasje og våtorganisk avfall (matavfall) skal sorteres og kastes i de respektive containere. Ikke legg igjen større gjenstander eller annet avfall i søppelbodene. Det som ikke kan kastes i containere må beboerne selv frakte til godkjent mottak. Avfall som klær, farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall, samt annet avfall skal leveres på en av RfDs gjenvinningsstasjoner, (feks. Lindum eller Mile) hvor det er gratis innlevering for privatpersoner som er bosatt i Drammensområdet. For åpningstider se RfDs hjemmeside.

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Post Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO
Besøk Drammensveien 60
Telefon 982 10 752
Faks 23 27 17 34

Web www.skanska.no/bolig
E-post: bolig@skanska.no
Org.nr NO979476256

Drammen Kommune
Engene 1
3008 DRAMMEN

Dato
12.06.2007

Deres ref.

Vår ref.

Telefon direkte linje
92 85 13 19

Øvre Eikervei 106 - Anmodning om midlertidig brukstillatelse

Hus med adresse Øvre Eikervei 106 er nå ferdigstilt, og vi anmoder derfor om midlertidig brukstillatelse.

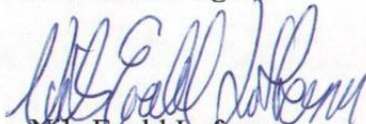
Vedlagt følger ferdigmelding, kontrollerklæring fra Moelven Byggmodul, kontrollerklæringer fra Skanska Norge DK-Drammen, og kontrollerklæring fra Hobbestad & Co AS.

Vi håper De har mulighet til å prioritere saken, da kunder skal overta leilighetene den 18.06.2007.

Ved spørsmål vennligst kontakt prosjektleder på 92 85 13 19 eller pr. e-post: nils-evald.loftesnes@skanska.no

Med vennlig hilsen

Skanska Bolig AS



Nils Ewald Loftesnes
Prosjektleder



DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
06/2171/4/TILE

Arkivkode
GNR 104/37

Deres referanse

Dato
30.08.2007

Skanska Bolig AS
Boks 274 Sentrum

0103 OSLO

104/37, ØVRE EIKERVEI 106 A-F, HUS NR. 13, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningslovens §99

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt 14.06.07 for 6 leiligheter i hus nr. 13.

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS

Ansvarlig utførende: Moelven ByggModul AS, Hobbelstad & CO AS og Skanska Bolig AS.

Ansvarlig kontrollerende: Moelven ByggModul AS, Hobbelstad & CO AS og Skanska Bolig AS.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3, forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Brukstillatelsen omfatter:

Følgende deler av tiltaket: 6 leiligheter i hus nr. 13.

Avvik og gjenstående arbeider

Følgende avvik godkjennes: Utomhusarbeider 15.10.07.

Gjenstående mangler/arbeider skal være utført innen **15.10.07** og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest.

Dersom fristen oversittes, faller den midlertidige brukstillatelsen bort.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 2250,-.

Tien Le Thi
saksbehandler

Bygge- og bevilingsaker

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. byggesaksbehandler
Tien Le Thi
Tlf. 03008 fax. 32 80 62 00
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 805

IGLAND GARASJEN AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Dato: 04.03.2019
Saksnr.: BYGG-19/01129-5
Deres ref.:

Øvre Eikervei 86 A m.fl., ferdigattest for garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 104/37/0/0
Øvre Eikervei 86 A m.fl.

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltak mottatt 30.01.2019 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 26.02.2019.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for 42 garasjer i felles garasjeanlegg fordelt på tre bygg.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvarlig søker: IGLAND GARASJEN AS
Tiltakshaver: ELVEKANTEN BORETTSLAG

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 25.01.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Igländ Garasjen AS, Org.nr. 970 953 302	SØK – Ansvarlig søker	1
	PRO – prosjektering av garasjer	1
	UTF – utførelse tømmerarbeid - garasje	1
BGG Entreprenør AS, Org.nr. 919 728 752	UTF – Grunnarbeid og landskapsutforming	1
	UTF – Plass støpte betongkonstruksjoner	1

Byplan

Byggesak	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +47 32 04 00 00
Organisasjonsnummer	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drmk.no
939 214 895	3008 DRAMMEN	3008 DRAMMEN	www.drammen.kommune.no

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Caroline Ralle
saksbehandler

Carl Alexander Ramberg Nordal

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: ELVEKANTEN BORETTSLAG

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat

Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at du klager

Den eller de endringer som ønskes

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Du må oppgi ditt navn og adresse

Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort.

Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.



DRAMMEN KOMMUNE

Skanska Bolig AS
Boks 274 Sentrum

0103 OSLO

Vår referanse
06/2171/6/PACL

Arkivkode
GNR 104/37

Deres referanse

Dato
17.12.2007

104/37, ØVRE EIKERVEI 106 A-F, HUS NR 13, FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 18.10.2007.

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS

Ansvarlig utførende/ kontrollerende: Hobbestad & CO AS, kontrollerklæring, dat. 16.10.07



0 2 S F W / 130172 Geomatikk
104/37/0/0 2171 Ferdigattest
Drammen Kommune

Gjennomført tiltak: Oppføring av boligbygg med 6 leiligheter, hus 13

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

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

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

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

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

Påløpt gebyr kr 2250,-

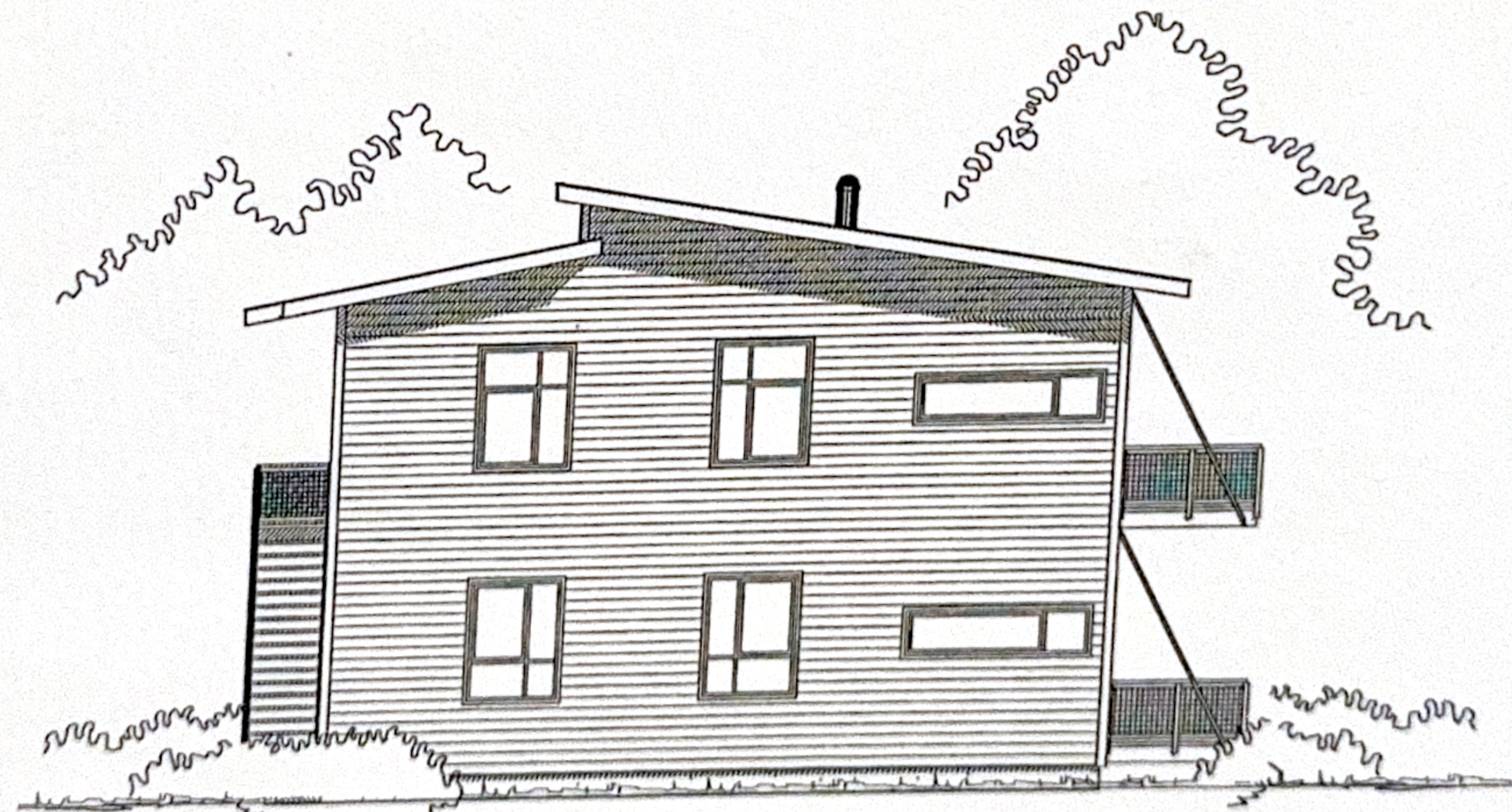
Pål Clason

saksbehandler

Byplan

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

**BO
KLOK**
Skanska og IKEA i fellesskap

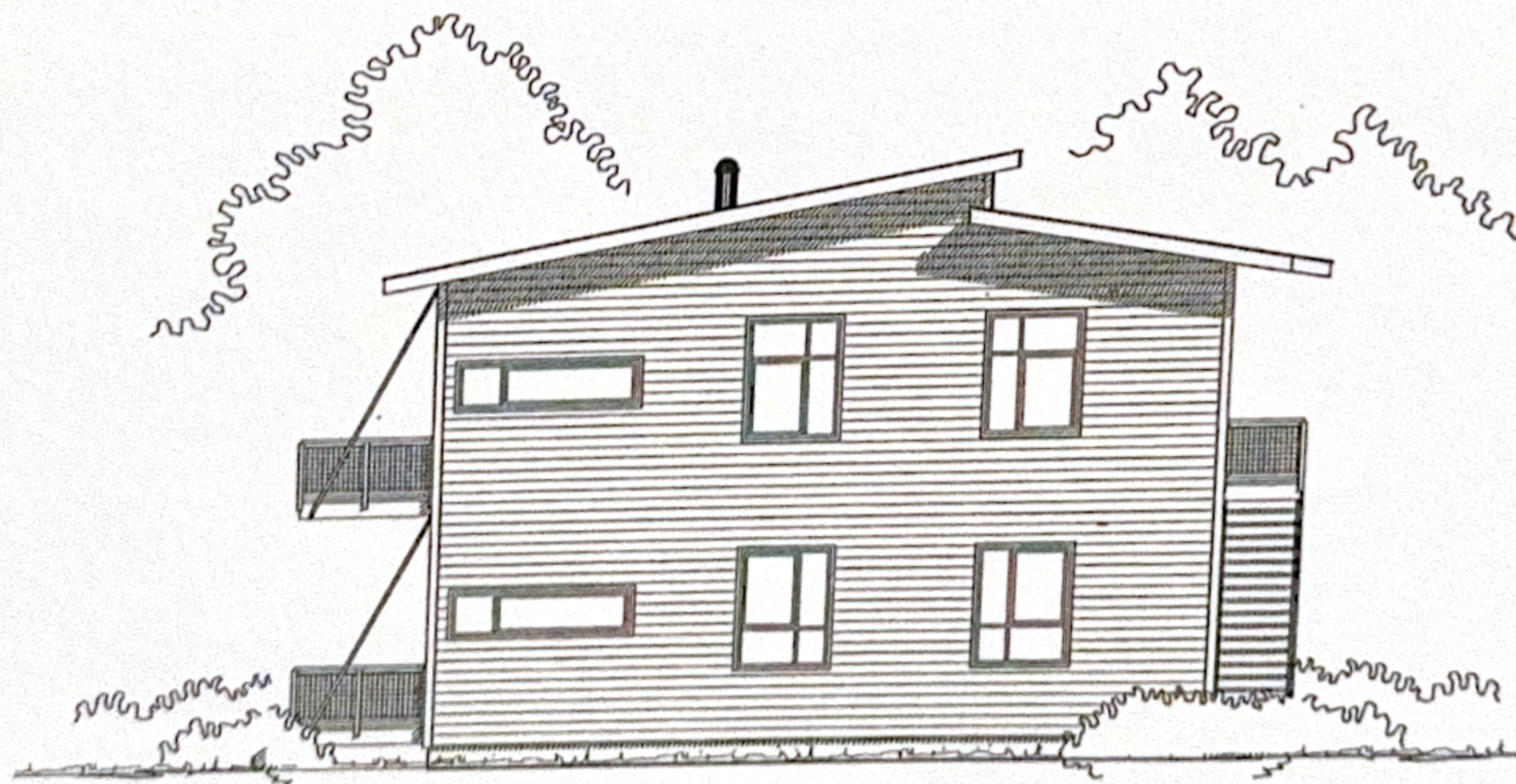


- I 10.05.05 Korrigert dj
- H 14.02.05 Korn. FA
- G 24.01.05 Korrigert dj
- F 24.01.04 Uendret dj
- E 21.09.04 Uendret FA
- D 16.08.04 Uendret FA
- C 28.07.04 Korn. dj
- B 03.05.04 Korn. FA
- A 10.03.04 Korn. FA

SKANSKA Skanska Bolig Skanska Bolig AS <small>Postboks 274 Sentrum, 0303 Oslo Telefon 22 03 04 00 - Telefax 22 03 04 93 Besøksadresse: Gjøttelien 117</small>	Tiltaksnavn Byggeplann, Gr./Ekr./Div.	Boklok 3-2-3 Fasade 1 og 2		TEGRA Byggesprosjektering AS <small>Besøksadresse: Østergate 2A Postboks 327, 2301 Brønnøysund Telefon 62 34 95 00 Telefax 62 34 95 00 www.tegra.no</small>
		Målestokk 1 : 100 Tegning 5020- 505 I	Dato 02.03.04 Sign FA	

**BO
KLOK**

Skanska og IKEA i fellesskap



- I 10.05.05 Korrigert dj
- H 14.02.05 Korn. FA
- G 24.01.05 Korrigert dj
- F 24.11.04 Undret dj
- E 21.03.04 Undret FA
- D 16.08.04 Undret FA
- C 29.07.04 Korn. dj
- B 03.05.04 Korn. FA
- A 10.03.04 Korn. FA

SKANSKA | Skanska Bolig

Skanska Bolig AS

Postboks 274 Sentrum, 0303 Oslo
Telefon 22 03 04 00 - Telefaks 22 03 04 00
Nettside: www.skanska.no

Tilleggsskisser

Byggeplann, Gr./Utv./Øst.v

BoKlok 3-2-3

Fasade 3 og 4

Målestokk 1 : 100

Dato 02.03.04

Tegnere 5020-5061

Signat FA

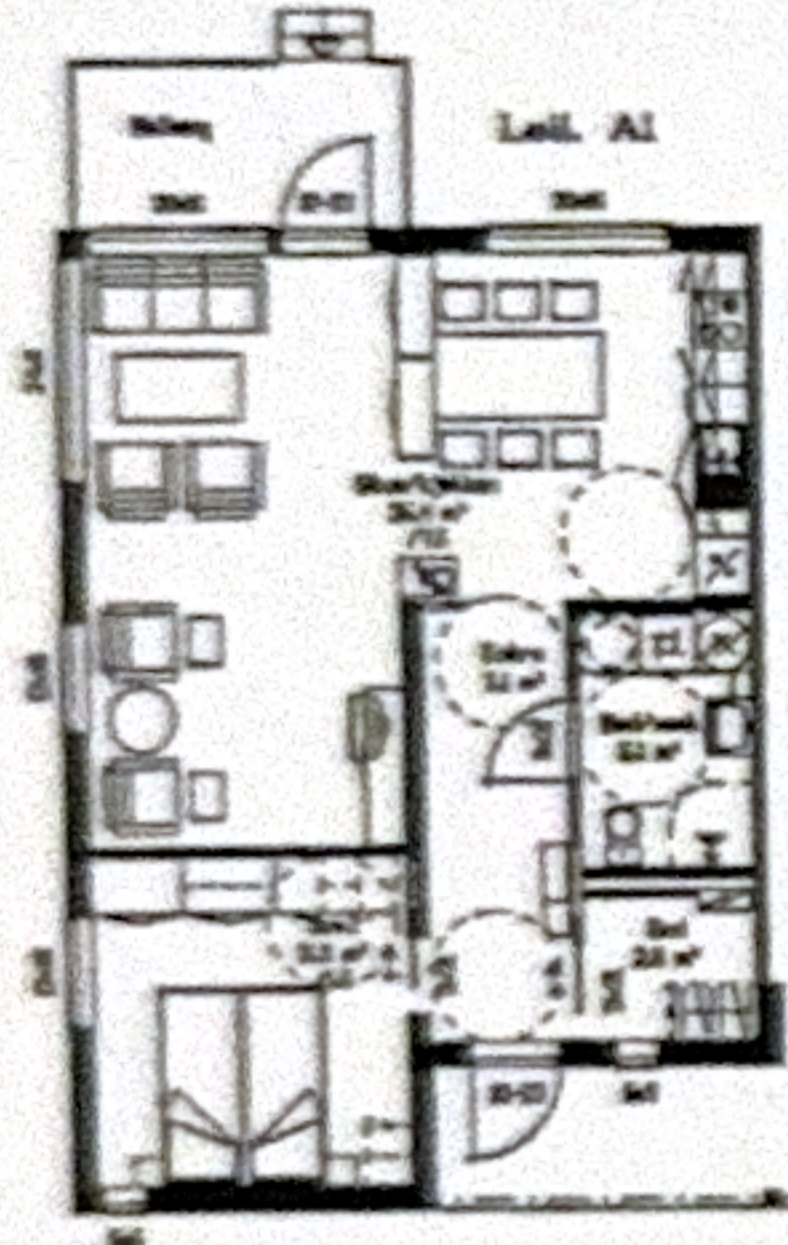
TEGRA
Byggesprosjektering AS

Besøksadresse: Bragata 2A
Postboks 327, 2301 Brønnøysund
Telefon 62 34 95 88
Telefax 62 34 95 88
www.tegra.no

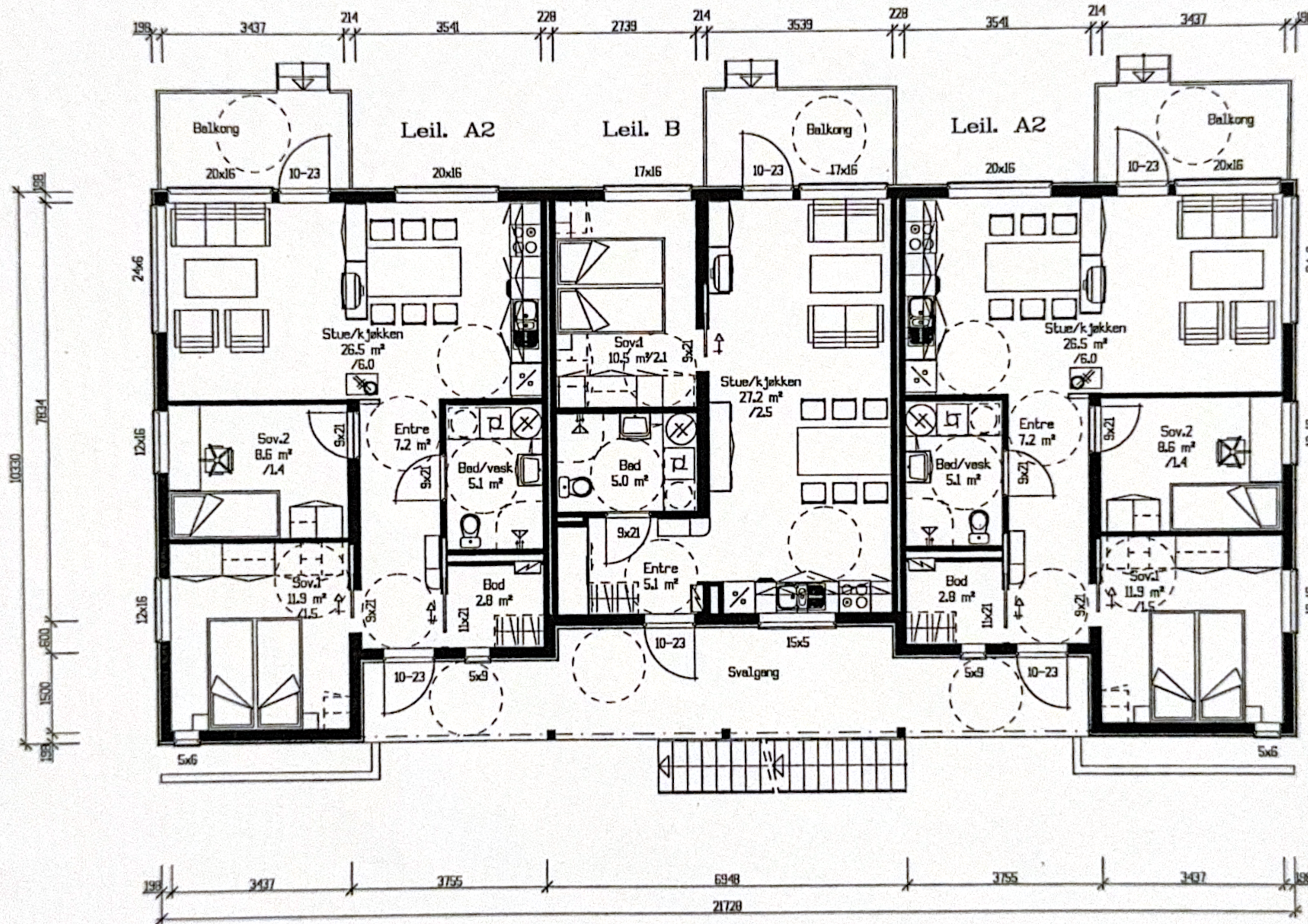
© Data Design System

BO KLOK

Shansha og IKEA i fellesskap



All. planløsning A1
M=1:200



- I 10.05.05 Korrigert dj
- H 14.02.05 Korn. FA
- G 24.01.05 Korrigert dj
- F 24.11.04 Kjøkken dj
- E 21.09.04 Korn. FA
- D 16.08.04 Korn. FA
- C 29.07.04 Uendret dj
- B 03.05.04 Korn. FA
- A 10.03.04 Korn. FA

SKANSKA | Skanska Bolig
Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum 0403 Oslo
Telefon 22 03 04 00 - Telefax 22 03 04 03
Bokstedsnr. 04030301

Tilleggsnotiser

Byggeplann, Gnr./Bnr./Dlv.nr

BokKlok 3-2-3

Plan 1 etasje

Målestokk 1 : 100

Tegnr. 5020-5031

Dato 02.03.04

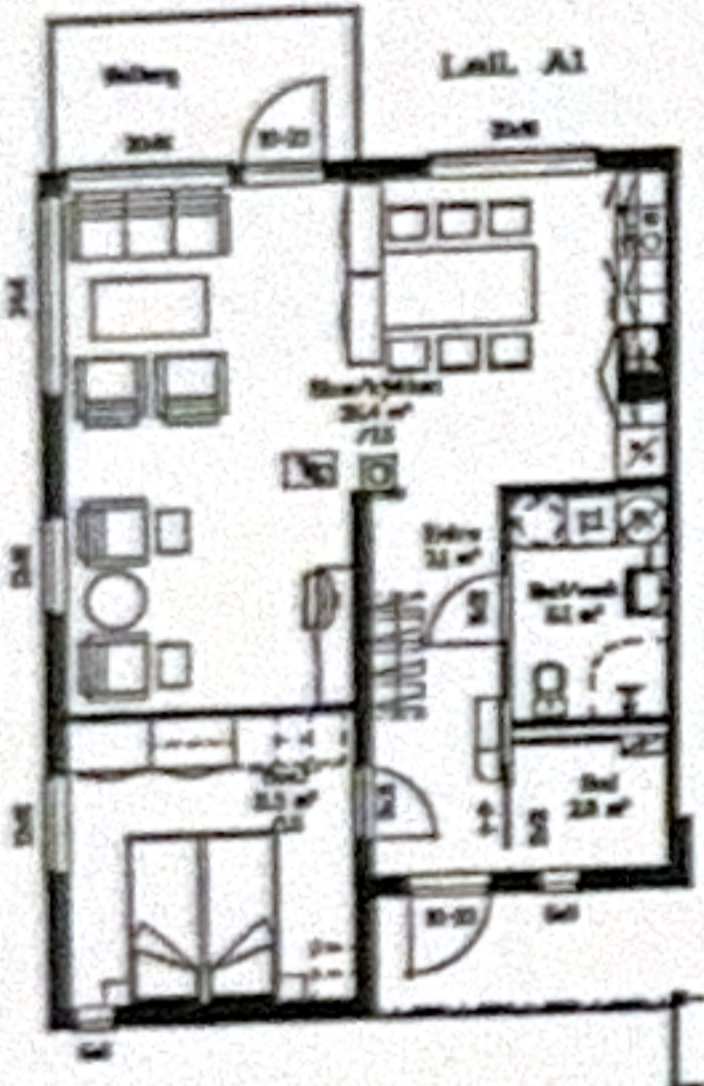
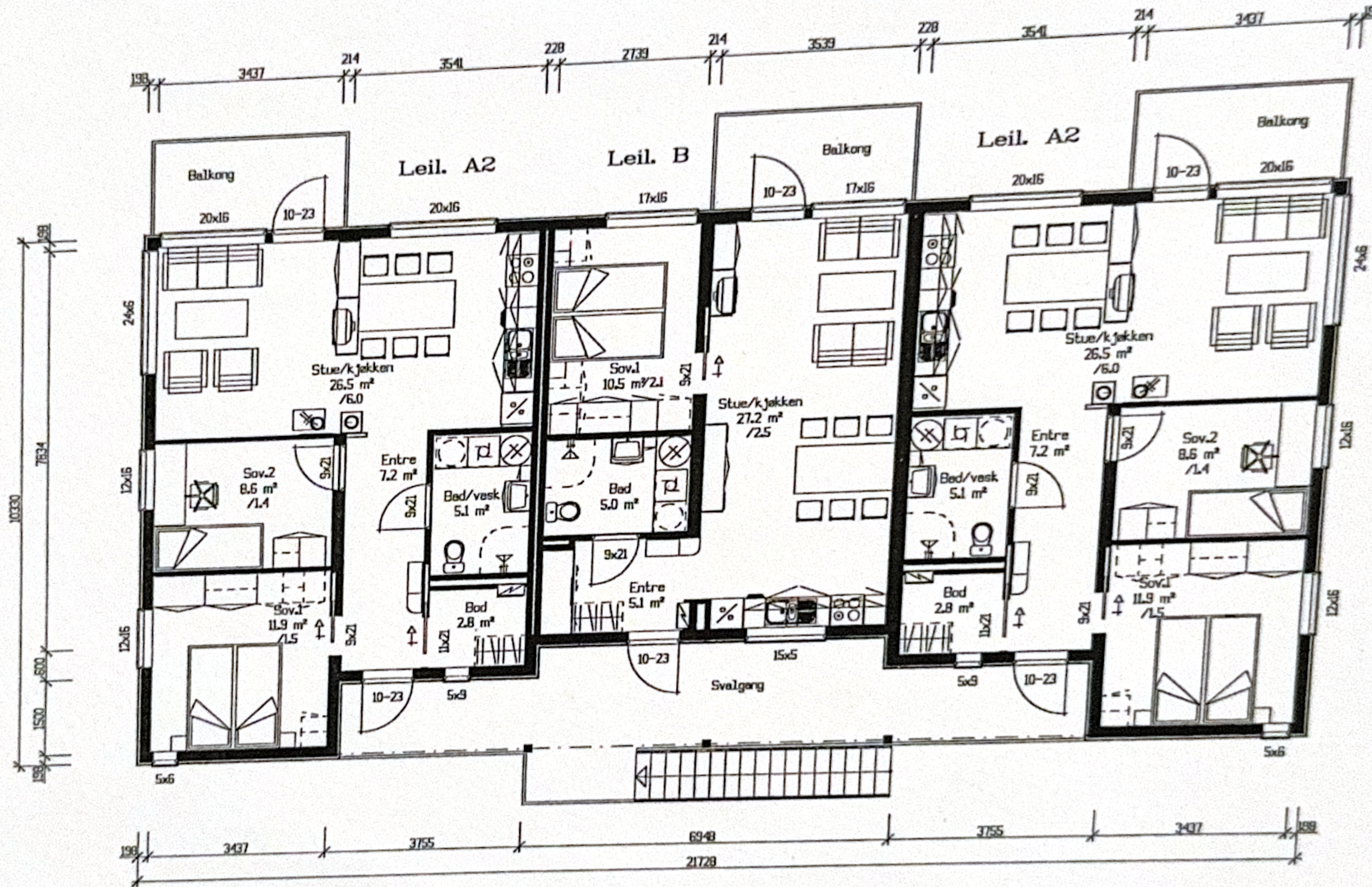
Stg.no FA

TEGRA
Byggesjefirma AS
Bokstedsnr. 04030301
Postboks 272, 2301 Brønnøysund
Telefon 02 34 95 00
Telefax 02 34 95 01
www.tegra.no

© DATA DESIGN SYSTEM

BO KLOK

Skanska og IKEA i fellesskap



All planløsning A1
M=1:200

- I 10.05.05 Korrigert dj
- H 14.02.05 Korn. FA
- G 24.01.05 Korrigert dj
- F 24.11.04 Kjøkken dj
- E 21.09.04 Korn. FA
- D 15.08.04 Korn. FA
- C 29.07.04 Uendret dj
- B 03.05.04 Korn. FA
- A 10.03.04 Korn. FA

SKANSKA | Skanska Bolig
 Skanska Bolig AS
 Postboks 274 Sentrum, 0803 Oslo
 Telefon 22 03 04 00 - Telefax 22 03 04 83
 Besøksadresse: Grenselia 117

Tillegghavere
 Byggpluss, Gnr./Bnr./Dnr.

BoKlok 3-2-3

Plan 2.etasje

Målestokk 1 : 100

Taget: 5020-5041

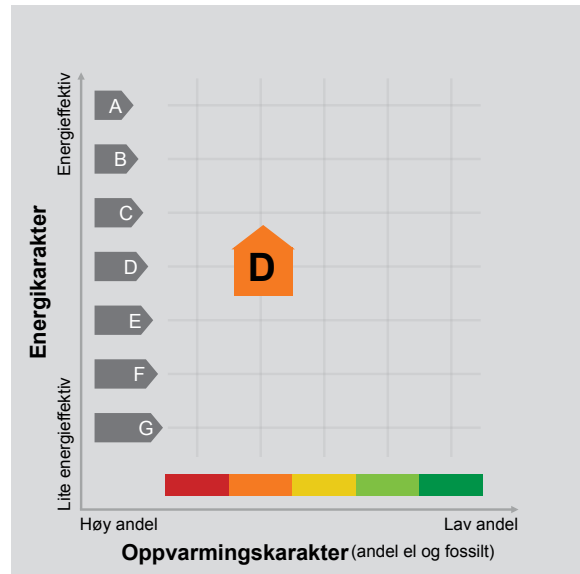
Dato: 02.03.04

Sign: FA

TEGRA
 byggesjaktering as
 Besøksadresse: Borgveia 2A
 Postboks 327, 2308 Brunstadli
 Telefon 62 34 95 00
 Telefax 62 34 95 00
 www.tegra.no

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Eikervei 106C
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20200812
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193407
Dato	26.11.2025



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 innnetemperaturen

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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk 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 energimerkeordningen. 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>)

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](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 kufføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Nabolagsprofil

Øvre Eikervei 106C - Nabolaget Pukerud/Rød - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stormoen Linje 52	2 min	0.2 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	20 min	1.7 km
Bacheparken/Olaf Bergers vei Totalt 11 ulike linjer	5 min	2.3 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	7 min	3.9 km
Svelvik ferjekai Linje B60	34 min	25.6 km

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	17 min	1.5 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	6 min	2.5 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 111 elever, 10 klasser	6 min	2.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	8 min	3.9 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	9 min	4.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	6 min	2.8 km
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	7 min	3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

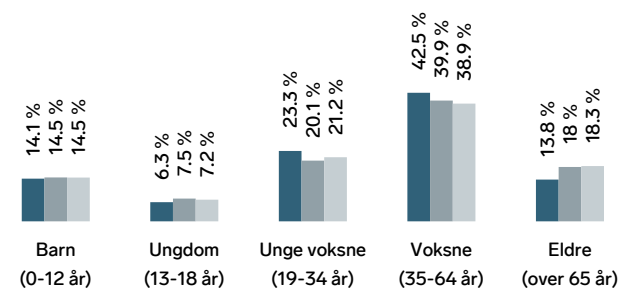
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pukerud/Rød	1 312	612
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Teknabarnehagen Tellus (0-5 år) 72 barn	13 min	1.1 km
Gulskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	13 min	1.2 km
Rødgata barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare


Meny Gulskogen	19 min
Kiwi Gulskogen	19 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

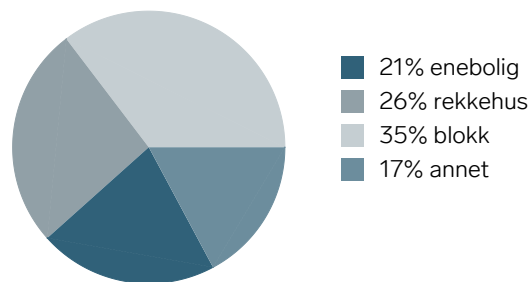
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 76/100




Sport

-  Gulskogen idrettspark 14 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.2 km
-  Rødskog barneskole, gymsal 17 min 
Aktivitetshall 1.5 km
-  CrossFit Drammen 5 min 
-  MOOV treningssenter 7 min 

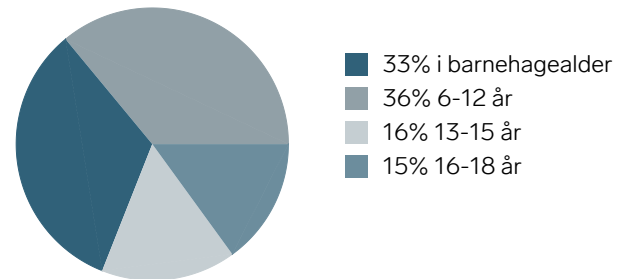
Boligmasse



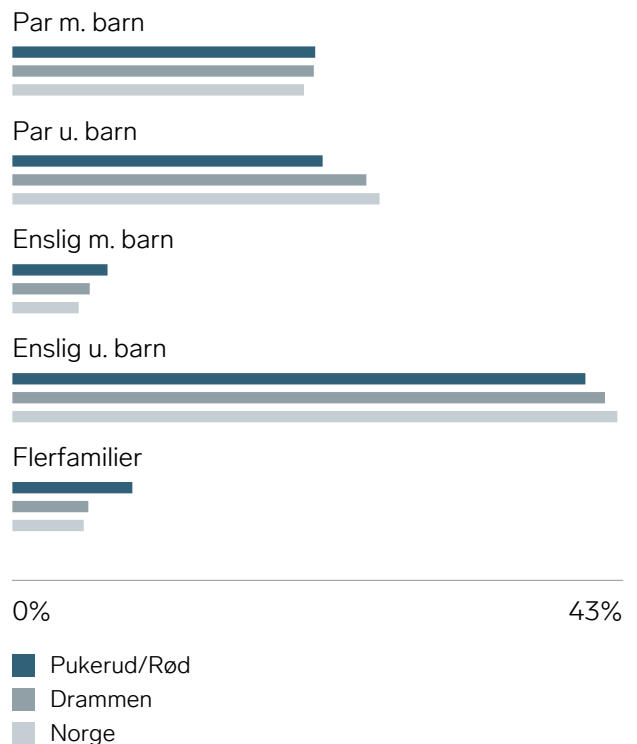
Varer/Tjenester

-  Gulskogen Senter 19 min 
-  Apotek 1 Guldfisten 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

