Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skoleveien 2
3055 KROKSTADELVA
Gnr./Bnr.: 237/58
Seksjonsnr. : 23
Drammen kommune

Areal

Boligblokk
Bruksareal: 55 m²

Totalt bruksareal (BRA): 55 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Rune Nielsen

Mobil: 92854693

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.12.2025
Referansenummer	15077527
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1191
Hjemmelshaver/selger	Erika Therese Tøllefsen
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Erika Therese Tøllefsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	09.12.2025 16:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Skoleveien 2
Postnummer/sted	3055 KROKSTADELVA
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	237/58
Seksjonsnr.	23
Tomt	Eiet tomt: 1541 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligblokk	2014		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Tråkka Torg beliggende i Krokstadelva i Drammen Kommune. Sameiet består av selveierleiligheter og har pent opparbeidet felles tomteareal.

Bygård over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og etasjeskille av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger utvendig kledd med teglstein/trepanel. Delvis flatt tak tekket med papp/folie (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med brannklasse B60 fra byggeår. To fløyet balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av tre fra byggeår. Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer.

2-roms leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.
Leiligheten består av entre, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, et soverom og bod.
Utgang fra stue til fransk balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Boligblokk	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	50	5		55	
	Entre, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, et soverom og bod.	Bod kjeller			
SUM	50	5		55	
	Total bruksareal: 55 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 47 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.
Bod kjeller på ca 5 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glass dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,1 %, temperatur 19,2 grader C og duggpunkt 2,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 42 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker/sprekker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - .

Etasjeskille av betong.
Det er gjort kryssmålinger i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forøvrig ingen merknader i det rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap påp bad.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B 60.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
To fløyet balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue er takhøyden målt til 2,55 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende rens av ventilasjonsanlegg datert 27.11.2025. Byttet deler i ventilasjonsanlegg datert 31.10.2024. Montert vannstopper under kjøkkenbenk datert 21.11.2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 25.11.2025.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 28.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

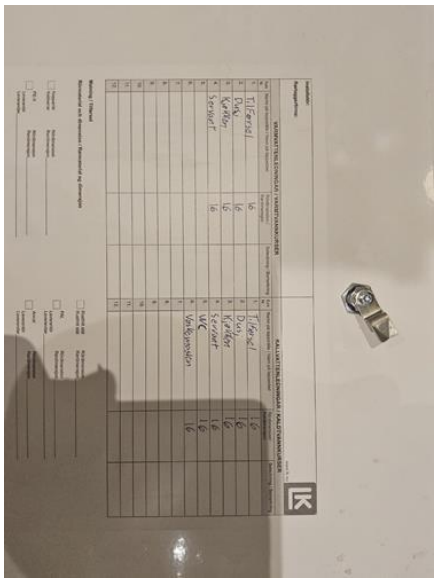
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert på bad.]



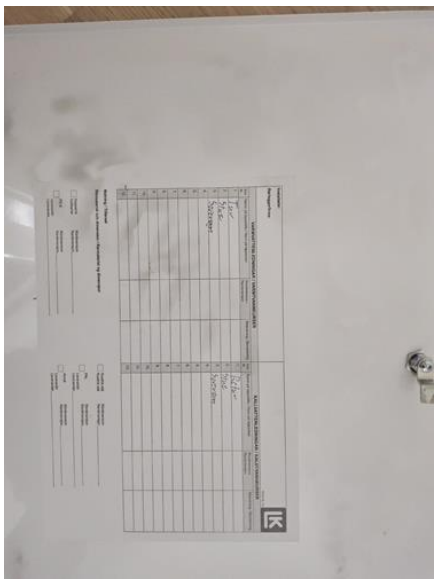
Våtrom - [Kursfortegnelse rør-i-rør.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for vannvarme til radiatorer plassert i bod.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som

er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse for varme til radiatorer.]

er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsagregat plassert i bod.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap plassert i bod.]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.12.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250086
Addresse	Skoleveien 2		
Postnr.	3055	Sted	KROKSTADELVA
Selgers navn	Erika Therese Tøllefsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 2019 til dagens dato.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet blandebatteri i dusjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har selv gjort det, ved hjelp av rørlegger over telefonen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet noen deler i ventilasjonsaggregatet og utført en ventilasjonsrens.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for bytte av deler i aggregatet og ventilasjonsrens

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 30.12.2025

Signert av *Erika Therese Tøllefsen*

Initialer selger:
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

V E D T E K T E R

F O R

S A M E I E T T R Å K K A T O R G

org. nr. 914 772 734

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.04.2025. Endret kommunenavn og gårdsnummer 01.01.2020 grunnet kommunesammenslåing.

1. Navn

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

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

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

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

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

1-3 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkering

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

- 34 som tilleggsareal
- 2 som fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.
(3) Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk før bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) Ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av filter minst to ganger årlig.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Skoleveien 2 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	MER av KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre spo			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

UTVENDIG SKJERMING FOR SOL, VIND OG INNSYN

Tilleggs informasjon til Punkt 15 i Husordensregler

Montering av utstyr utvendig for skjerming av sol, vind og for å hindre innsyn, skal leveres av våre avtalepartnere; Alfa Solskjerming, Drammen, Glass-senteret Krokstadelva og Andersen Reklameverksted AS, Vestfossen

Fra Alfa Solskjerming:
Det kan anvendes Akrylduk (tett) eller Screen flexiduk (perforert) i farge 407/926
Stativene skal ha farge grå RAL9006.

For 4 etasje terrasser monteres Capanno markise.
For terrasser øvrige etasjer monteres Fleximarkise m/sideskinner, og evt. Screen levegg.

Foran vinduer utvendig monteres Screen ZIP

Telefon: 32 83 22 65

Fra Glass-senteret kan monteres Levegg i glass. Tlf.: 32 87 22 50
Se Halv-vegg montert i seksjon 36.

Fra Andersen Reklameverksted;
For skjerming av terrasse rekkverk er det godkjent å montere Grå film på glasset.
Vår leverandør av dette er Andersen Reklameverksted AS – Tlf. 402 12 994

27. mars 2019

Ø. Westby

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 14

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 3

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 17

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Morten Skjelbred

1.3 Valg av sekretær

Wenche Horn velges

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Horn

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke behov for tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble: Lars Thon

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

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

4. Budsjett

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

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

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

Styreleder mottar utgiftsdekning på kr 1.000.

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

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til endring av vedtektenes § 8-1

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

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

Godkjent med 14 mot 3 stemmer

6.2 Utbedring av varmeanlegg

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

Beskrivelse fra Veas

El-kjel

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

Akktank

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

Pumper

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

Brønn

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

VP

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

Rørføring tekrom

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

Vedtak:

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

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

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

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

Nåværende tekst:

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

Vedtak:

§6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

Nåværende tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

Vedtak:

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

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

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

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

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

Nåværende tekst:

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

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

Vedtak:

§ 4-2 Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel

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

6.6 Husordensreglene, endring av tekst i punkt 17

Nåværende tekst:

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

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

Vedtak:

Punkt 17.

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

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

Nåværende tekst:

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

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

Vedtak:

Punkt 5.

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

6.8 Husordensreglene endring av tekst i punkt 4

Nåværende tekst:

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

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

Vedtak:

Punkt 4.

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

6.9 Husordensregler, forslag til endret tekst i ingressen.

Nåværende tekst:

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

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

Vedtak:

Ingress

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

7. Valg

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

Lars Thoen velges for 2 år

Vedtak:

Lars Thoen velges for 2 år

7.2 To varamedlemmer for 1 år

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Mats Kretz, velges for 1 år,

benkeforslag på Ola Stuvseth

Vedtak:

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Ola Stuvseth, velges for 1 år

7.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité

Protokoll for Sameiet Tråkka Torg

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**237**	**58**	**0**	**23**	Skoleveien 2, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Nabolagsprofil

Skoleveien 2 - Nabolaget Krokstadjordet/Løkka - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Krokstad skole Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 100, 139	2 min 0.1 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	19 min 1.6 km
Mjøndalen stasjon Buss, tog	19 min 1.7 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	19 min 16.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.) 521 elever, 26 klasser	2 min 0.2 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	10 min 6.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	11 min 7.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

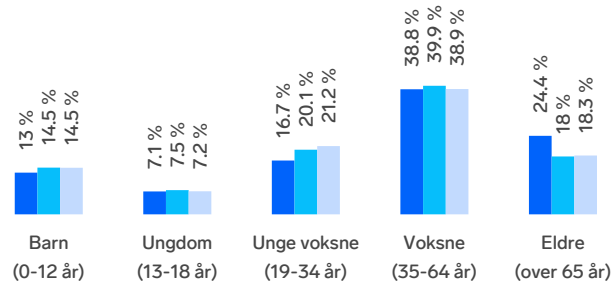
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krokstadjordet/Løkka	1 963	918
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	14 min 1.2 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Krokstadelva	4 min
Coop Obs Buskerud PostNord	7 min 0.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

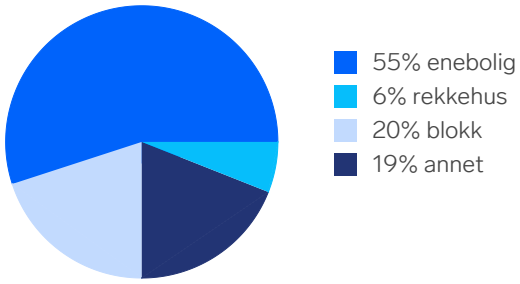
Gateparkering
Lett 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Sport

Birkebeinerbanen aktivitetsanlegg Ballspill	2 min 0.1 km	
Krokstad skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km	
Sporty24 Mjøndalen	5 min	
Family Sports Club Mjøndalen	6 min	

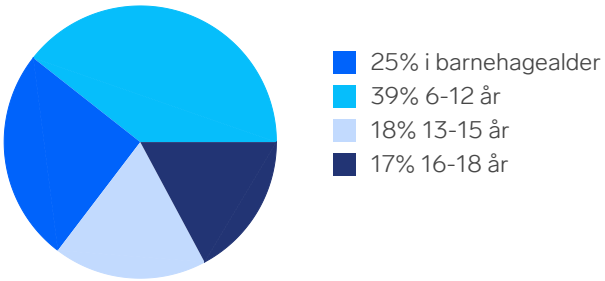
Boligmasse



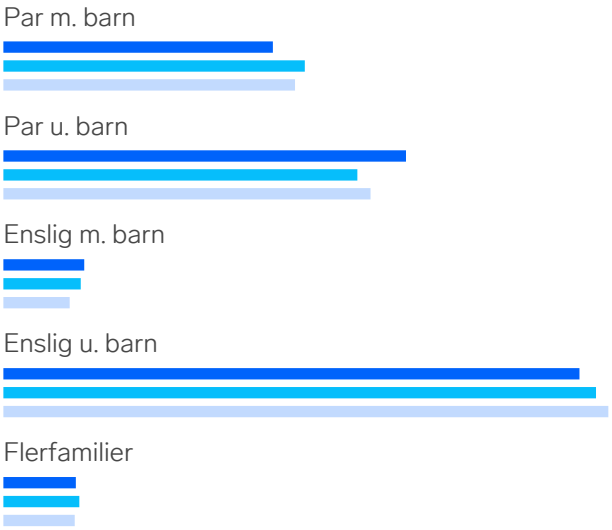
Varer/Tjenester

Buskerud Storsenter	7 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



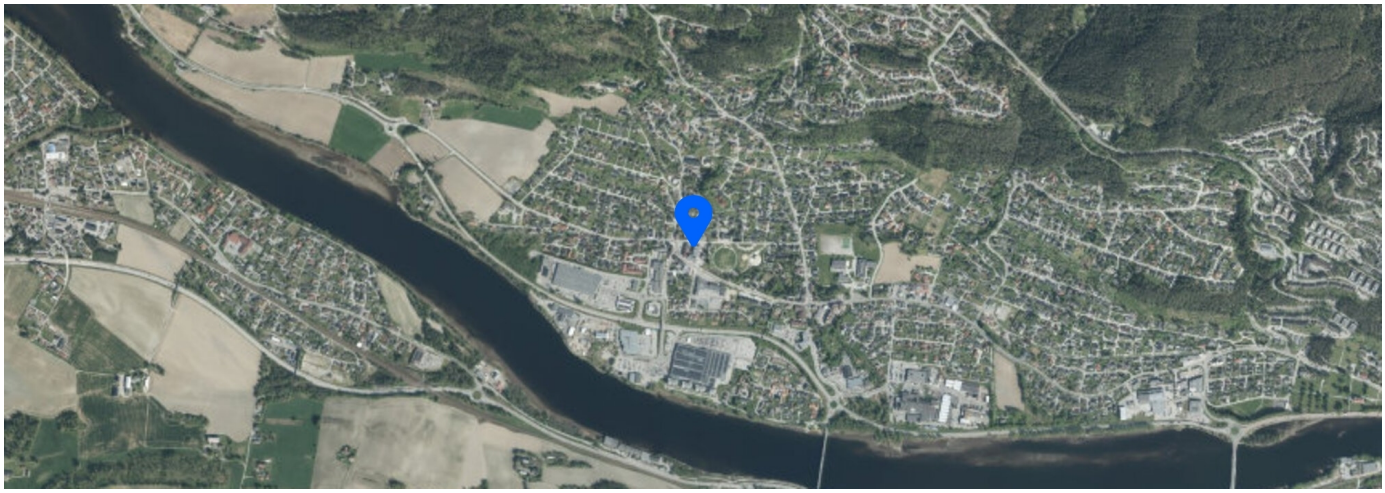
Familiesammensetning

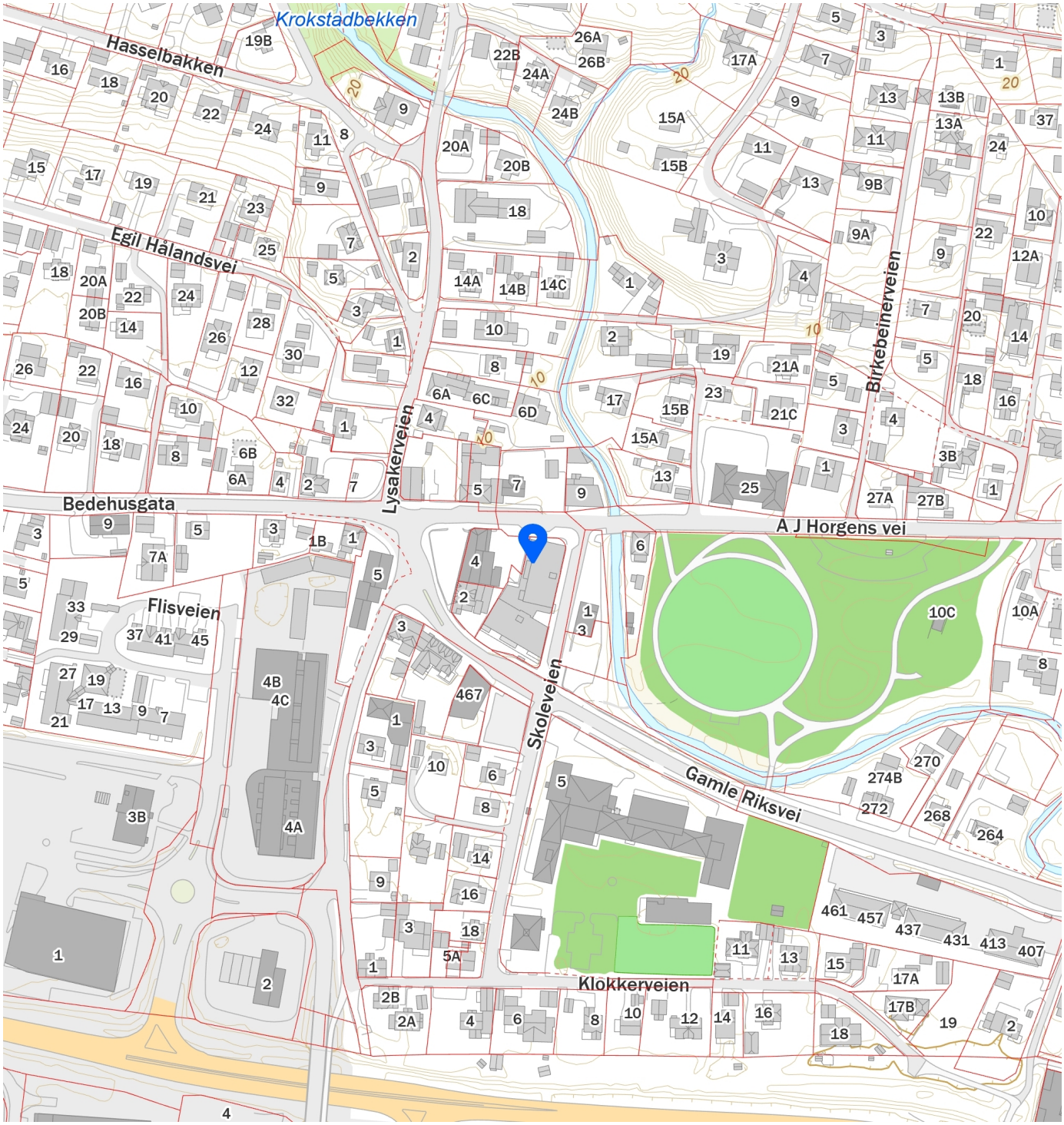


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





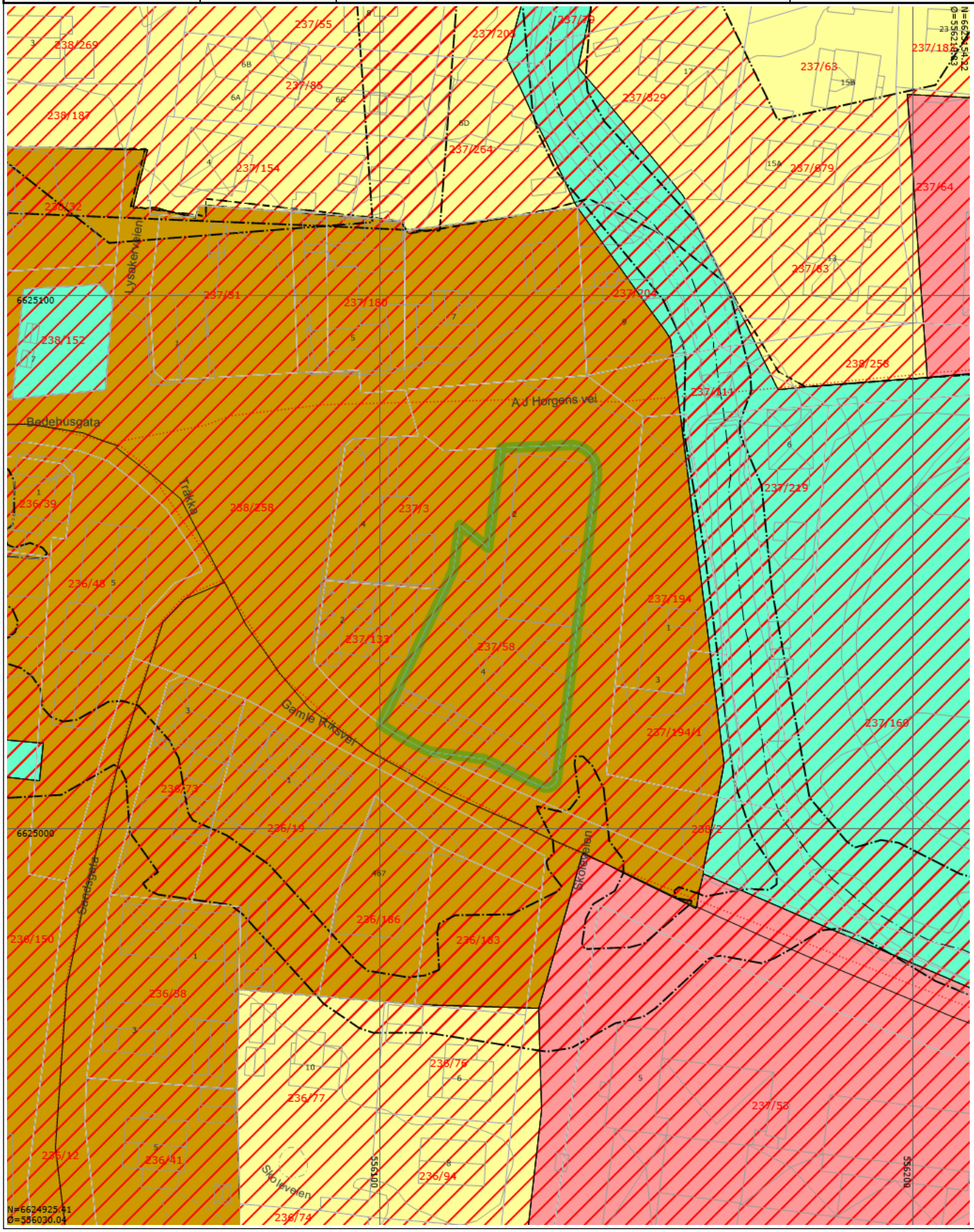
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Skoleveien 2 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Matrikkelnummer..
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Midtlinje vassdrag
Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Skoleveien 2 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Husordensregler for Sameiet Tråkka Torg

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

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

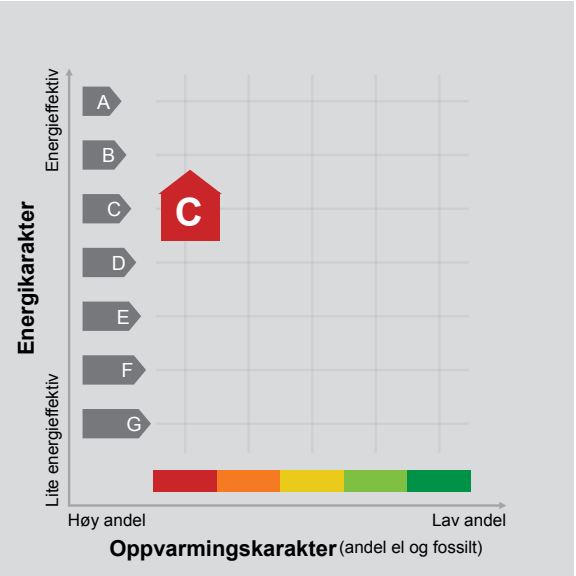
18. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasader, ytterdører, listverk, eller andre bygningsdeler som vender ut mot fellesareal.

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

Vedtatt 29.04.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Skoleveien 2
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300367352
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-242249
Dato	21.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tråkka Torg

Dato og sted

Dato: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Bedehuset, Krokstadelva

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges

Forslag til vedtak: Styreleder Morten Skjelbred velges

1.3 Valg av sekretær

Wenche Horn velges

Forslag til vedtak: Wenche Horn velges

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

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

4. Budsjett

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

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

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

Styreleder mottar utgiftsdekning på kr 1.000.

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

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til endring av vedtektenes § 8-1

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

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

6.2 Utbedring av varmeanlegg

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

Beskrivelse fra Veas

El-kjel

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

Akktank

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

Pumper

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

Brønn

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

VP

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

Rørføring tekrom

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

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

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

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

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

Nåværende tekst:

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

Forslag til vedtak: Nytt underpunkt til 6-1:

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

Ny tekst i parantespunkt 3:

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

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

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

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

Nåværende tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier

seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

Forslag til vedtak:

4-6 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemming

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

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

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

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

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

Nåværende tekst:

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

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

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

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

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

6.6 Husordensreglene, endring av tekst i punkt 17

Nåværende tekst:

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

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

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

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

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

Nåværende tekst:

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen

6.8 Husordensreglene endring av tekst i punkt 4

Nåværende tekst:

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

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

vedtatt skjedd endringer i de kommunale parkeringsbestemmelsene i Skoleveien.

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

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

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

6.9 Husordensregler, forslag til endret tekst i ingressen.

Nåværende tekst:

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Styret vil beholde opprinnelig tekst

7. Valg

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

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

Lars Thoen velges for 2 år

Forslag til vedtak: Lars Thoen velges for 2 år

7.2 To varamedlemmer for 1 år

Jon Brudheim Karlsen, gjenvelges for 1 år

Mats Kretz, velges for 1 år

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

Mats Kretz, velges for 1 år

7.3 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

10.04.2025

Morten Skjelbred

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Tråkka Torg

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Tråkka Torg ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 914772737. Sameiet består av 36 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Morten Skjelbred
Styremedlem, Wenche Horn
Styremedlem, Jorge Hernandez Rocamonde
Styremedlem, Ingar Hansen
Varamedlem, Lars Thoen
Varamedlem, Jon Brudheim Karlsen

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

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

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

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

Saker som er under arbeid:

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

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

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

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

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86242386. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

Per 31.12.24 var det Ingen juridiske andelseiere i sameiet.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

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

For styret

07.04.2025

Morten Skjelbred

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Resultatregnskap Sameiet Tråkka Torg - 2024-12

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

Balanse - Sameiet Tråkka Torg - 2024-12

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

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

Sted:_____, dato:_____

Morten Skjelbred
Styreleder

Ingar Hansen
Styremedlem

Jorge Hernandez Rocamonde
Styremedlem

Wenche Horn
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

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

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

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

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

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

Note 5 - Løpende driftskostnader

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

Note 6 - Administrative honorarer

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

Note 7 - Andre driftskostnader

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

Note 8 - Innestående på driftskonto

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

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

Note 9 - Egenkapital

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tråkka Torg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tråkka Torg

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

Til årsmøte i
Sameiet Tråkka Torg

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tråkka Torg's årsregnskap som viser et underskudd på kr 539 891. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 14.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor