

Rådhusgata 26



Velkommen til

Rådhusgata 26



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Bragernes

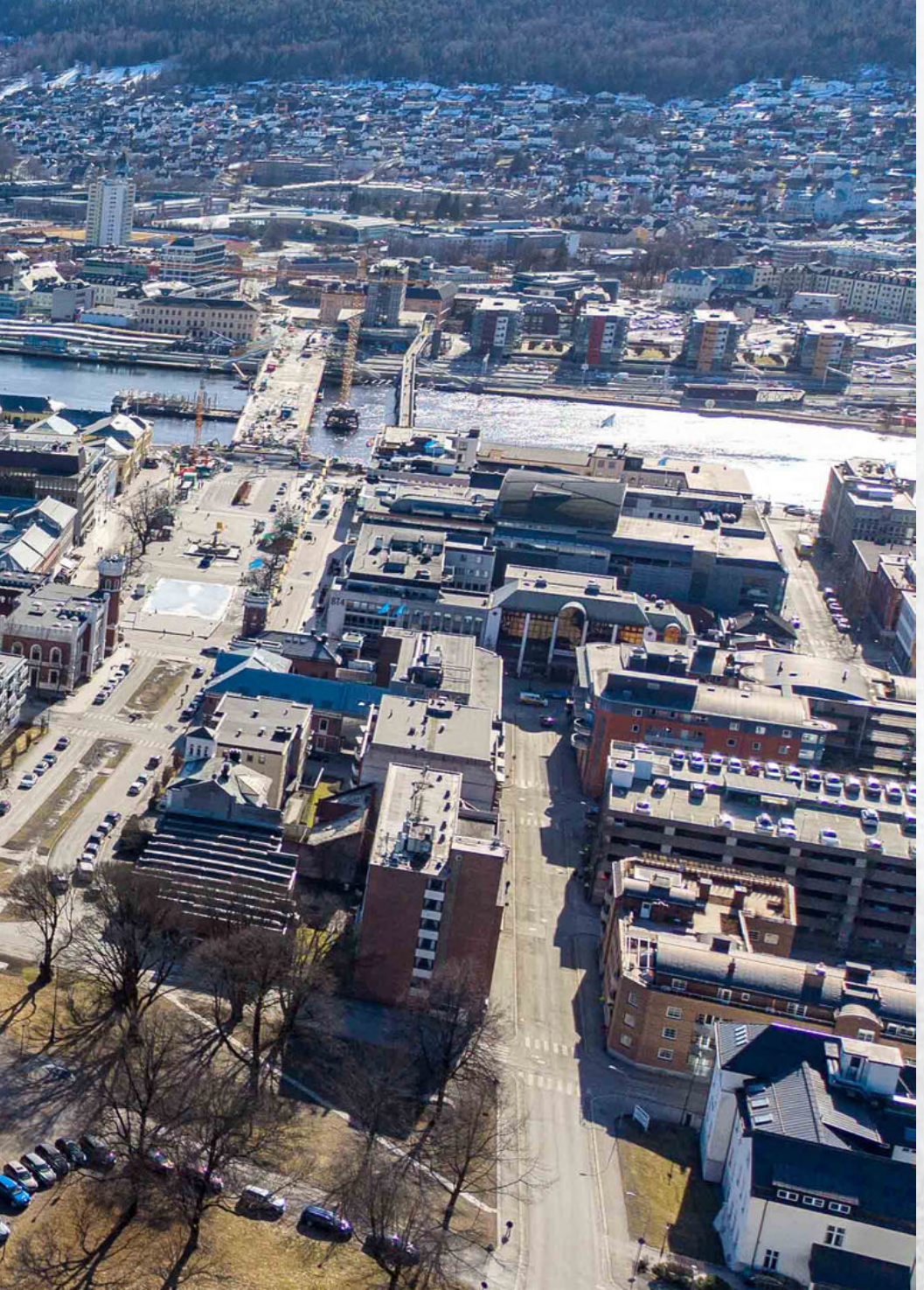
Delikat og moderne 3-roms eierleilighet med stor privat terrasse på 44 kvm - Heis - Garasje - Sentrumsnært

Prisantydning	5 890 000,-
Omkostninger	148 600,-
Totalpris	6 038 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 071,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rådhusgata 26!

Dette er en moderne og delikat 3-roms selveierleilighet med svært sentral beliggenhet på Bragernes.

Noen høydepunkter:

- Heis
- 2 gode soverom
- Kjøkken fra Sigdal med helintegrerte hvitevarer
- Privat terrasse på hele 44 kvm
- Svær gode solforhold på sommerstid
- Medfølger stor garasjeplass
- Medfølger sportsbod i kjeller
- Flott felles takterrasse for alle beboere
- Sentrumsnært med umiddelbar nærhet til "alt"
- Enkel tilgang til skog og mark med helårs turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, bod, 2 soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


















Velkommen
Flyttet
Meny
Øl
Vin
Brus


















49
Privat parkering
Ca 4,2 meter






LA BOULANGERIE
Kafé & Bakeri


TIEDEMANDS
TIEDEMANDS
VIN & GIN
Åpningstieder:
Lørdag 13-01
TIEDEMANDS
VIN & GIN


VELKOMMEN




Nye Drammen sykehus

Informasjon

Rådhusgata 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0075/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 1544, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 1546, snr 42 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 1546, snr 101 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Pia Kilen Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 051 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, bod, 2 soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

3. Etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innvendig bod.

Stor terrasse på hele 44 kvm.
Leiligheten disponerer én bod i felles kjeller på ca. 5 kvm (nr. 102)
Leiligheten disponerer én stor parkeringsplass i garasjekjeller (nr. 49)

Standard

Entré: Lys og innbydende entré. Det er nisje for garderobeskap, samt god plass for å oppbevare yttertøy.

Stue: Stuen har lyse overflater med parkett på gulv og malte slette vegger. Stuen kan enkelt møbleres med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. De store vindusflatene bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Fra stuen er det adkomst til stor og flott terrasse på hele 44 kvm.

Kjøkken: Lekkert kjøkken med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er god plass for stort garderobeskap for oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, dusjnisje med innfellbare glassdører og regndusj, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplassen er ekstra stor, men det er kun lov til å parkere én bil i tillegg til motorsykkel eller annet. Det er muligheter for å installere elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Liten avskalling på vask.
- Feil med ventilasjon, det ble ordnet av servicepersonell mars/april 2024.
- Nabovarsel mottatt for Rådhusgata 17, riving og nytt bygg.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra

normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Leilighetsbygg oppført i betongkonstruksjoner.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn.
- Parkeringsanlegg i nederste etasje.
- Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.
- Fasader med murpuss og liggende trekledning.
- Etasjeskillere av betong.
- Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Elektrisk anlegg grunnet ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
- Overflater gulv på bad grunnet påvist at flisfuger har sprekk/riss og svertesopp på flisfuger.
- Sanitærutstyr og innredning på bad grunnet lite hakk på servanten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonterte nattbord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Garasjeplas kan kun leies ut til beboere.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer i stue og soverom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 071,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader drift kr. 2 401,- (Felles bygningsforsikring, renovasjon, grunnpakke tv/internett, forretningsfører, revisjon mm.)
Grunnpakke TV/Bredbånd kr. 318,-
A-konto varme kr. 803,-
Bod kr. 110,-
Garasjeplass kr. 439,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 8 138,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 100,-
Avløp kr. 5 038,-

Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 1 159 327,-
Som sekundærbolig kr. 4 637 309,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og bredbånd fra Viken Fiber / Altibox er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bragernes Kvartal 2, orgnr. 922025452

Om sameiet

Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

I garasjeanlegget på gnr. 114 bnr. 1546 og bnr. 1545 er det etablert parkeringsplasser og boder. Til hver boligseksjon i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger en bod beliggende i garasjeanlegget. Til nærmere bestemte boligseksjoner i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger én parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget. Parkeringsplassen og boden er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommene og vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Parkeringsplass og bod kan kun selges sammen med boligseksjonene.

Hva skjer i sameiet:
- Investere i bedre belysning av inngangspartiene med varmt lys. For å realisere dette trenger sameiet støtte fra beboerne. Styret har mottatt kr. 20 000,- fra USBL, samt har sameiet selv satt av 20.000,-. De ønsker også at beboere bidrar med kr. 500,- til prosjektet.
- Sameiet ønsker å utføre vedlikehold av solslitt panel, som vil bli den største utgiften for 2025.
- Utvendig slitasje i form av sprekker i treverket og rustne skruer, ses spesielt mot solsiden er påpekt. På grunn av økonomien i BK2 har dette arbeidet ikke blitt utbedret i 2024, men det prioriteres i 2025. Anbud blir innhentet før påske og en planlegger at arbeidet bør utføres i løpet av våren 2025.
- Det har også vært «småskader» som sprekk i en glassrute mellom 1. og 2. etg. i oppgang 24. Dørtelefon i oppgang 26. Defekt heisalarm.

Styrets arbeid:
- Gjennomgått HMS systemet med Usbl
- Gjennomført Hms befaringer av bygningsmassen og av lekeplass
- Installert nytt filter for å utbedre feil noen har hatt med ventilasjonen
- Hengt opp kunst og malt en vegg i hver oppgang
- Benker og krakker er malt og beiset

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 endte med et underskudd på kr. 96 089,- For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 27 936,-.
Årsregnskapet for garasjesameiet endte med et overskudd på kr. 63 483,- i 2024, og i 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 10 080,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2052533

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 239 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, steinlagte interne veier, sittebenker pg lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik

visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en optimal beliggenhet midt i Drammen sentrum, med gangavstand til alt av byens butikk- og servicetilbud rett utenfor døren, samt flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Leiligheten er beliggende i samme bygg som Rema1000, hvor du tørrskodd skal rusle ned for dagligvarehandelen.
Både Torget Vest og Magasinet er velkjente og ikoniske handlesenter i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg. På Torget Vest finner man blant annet Spar med ferskvaredisk, Baker Hansen, Vinmonopolet og Mester Grønn. Langs torget finner man også en rekke spisesteder som dekker alle ønsker.

Elva er et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av byens beboere. Her er det pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og annen rekreasjons langs veien. For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn et stopp i "Tufteparken" langs treningsturen, hvor en ligger ute ved Fjordparken og den andre ligger få minutters gange fra leiligheten.

Skulle man ønske mer stillhet og natur, er det inngang til Hamborgstrømskogen i kort gangavstand fra leiligheten. Hamborgstrømskogen er virkelig verdt et besøk, hvor flotte turstier er pent innlemmet blant fredede og majestetiske trær. Her kan man starte turen ved Hans Hansens vei, enten ved sykehuset eller via en spasertur i det flotte nabolaget. Herfra kan man gå milevis, eller en kortere runde - alt etter hva som passer. En populær runde for beboerne i området er turen opp til "Dronninga", et ikonisk tre i den fredede skogen, videre opp Hamborgstrømpaviljongen, langs "brudesløret" med nydelig utsikt, en stopp innom Åspaviljongen for en vaffel eller noe leskende, og avslutte med ZikkZakken før man kommer ned ved gravlunden.
Dette er en flott times-tur med fine inntrykk og flott utsikt. Skulle man ønske en lengre runde, kan man benytte seg av samme løypenett videre opp til Spiralen, over til flere flotte badeplasser og videre innover i Finnemarka.

Som pendler ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Fra leiligheten bruker man ca. 8 minutters gange til Drammen stasjon, som har videre hyppig kommunikasjon til Oslo sentrum og videre til Oslo Lufthavn.

Like i nærheten finner man også Grønland/Papirbredden hvor der er et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til elva. I tillegg er det en rikholdig Meny og Mester Grønn. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sør-øst Norge. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året igjennom, og ved byparken ligger Drammens teater.

Bebyggelse

Området består av blandet leilighetsbygg, eneboliger samt noe næring og barnehage/skoler.

Offentlig kommunikasjon

Få meter unna inngangsdøren finner du kollektivknutepunktet på Bragernes Torg med hyppige bussavganger til mange destinasjoner.
Videre over til Strømsø finner du Drammen stasjon med hyppige togavganger mot Oslo, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Tog til Nationaltheatret tar ca. 35 minutter og ca. 60 minutter til Oslo Lufthavn. VY Ekspress har bussholdeplass kun få meter unna utgangsdøren. Denne bruker ca. 45 minutter til Oslo Bussterminal, og opererer som nattbuss på gitte avganger. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, flytoget.no eller brakar.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten av boligen, blant annet Brannposten barnehage (3-5 år), Lilleløkka barnehage (1-5 år) og Bragernes Strand barnehage.

Nærliggende skoler er Bragernes barneskole og Børresen ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg bolig og næringsbygg (Amtmand Bloms gate 6-8, Engene 3-9, Rådhusgata 18-28) datert 11.06.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Bragernes Kvartal (28.04.2015) med reguleringsformål til bevaring kulturmiljø og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsling for Rådhusgata 17 hvor det skal rives og bygges.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

31.05.2018 - Dokumentnr: 825548 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 825548 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1989 - Dokumentnr: 5600 - Erklæring/avtale
Målebrev areal 362 m2
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 825163 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1547
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1548
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1989 - Dokumentnr: 5603 - Erklæring/avtale
Målebrev areal 488 m2
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2011 - Dokumentnr: 1086167 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 824218 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545
Rett til rømningsvei
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 824252 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1547
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 824532 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1547
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1548
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 824733 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 273779 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.06.2018 - Dokumentnr: 864053 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/5969

18.06.2018 - Dokumentnr: 901259 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:52
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke selges eller på annen måte omsettes til andre enn ovennevnte eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2018 - Dokumentnr: 901336 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1545 Snr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke selges eller omsettes på annen måte enn til ovennevnte eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2019 - Dokumentnr: 122633 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546 Snr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke selges eller på annen måte omsettes til andre enn ovennevnte eiendommer

3301/114/1546/42:
31.05.2018 - Dokumentnr: 825302 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 825302 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2018 - Dokumentnr: 830231 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/188

07.12.2006 - Dokumentnr: 611074 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:288 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:288 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:288 Snr:8
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 476396 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Glitre Energi Nett AS
Org.nr: 981 915 550
Til: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

31.05.2018 - Dokumentnr: 825399 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Bestemmelse om sykkelparkeringsplass
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 825399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:29
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1546
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1936 - Dokumentnr: 1347 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1936 - Dokumentnr: 1384 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1936 - Dokumentnr: 1877 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1954 - Dokumentnr: 3003 - Erklæring/avtale
best. om å bygge på eiendommens branngavl
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1986 - Dokumentnr: 2738 - Erklæring/avtale
Overenskomst m/Drammen E-verk ang.transformatorkiosk m/fl.best.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2474 - Erklæring/avtale
Areal 456 m2
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1989 - Dokumentnr: 5599 - Erklæring/avtale
Målebrev areal 331 m2
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1544
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 110,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3900,-.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 213,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 844,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Rådhusgata 26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 1544, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 15.03.2025 Rapportdato: 18.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1202 Referansenummer: BU6462

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Leilighetsbygg oppført i betongkonstruksjoner.
- Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn.
- Parkeringsanlegg i nederste etasje.
- Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.
- Fasader med murpuss og liggende trekledning.
- Etasjeskillere av betong.
- Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget).

Oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiatorer i stue og soverom.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass nummer: 102.
- Stor parkeringsplass i felles garasjeanlegg med plass nummer: 49.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass og ett med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør.

Leiligheten har en balkong på ca. 44 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål med glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte gipsplater i øvrige rom.
Himling: Malt betongdekke i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type rustfritt stål.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i entré mot badet, fra forrige takstmann.

KJØKKEN Gå til side

SIGDAL KJØKKEN

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i entré.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Brannvarslingsystem med sprinkleranlegg er installert i øvrige rom. Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

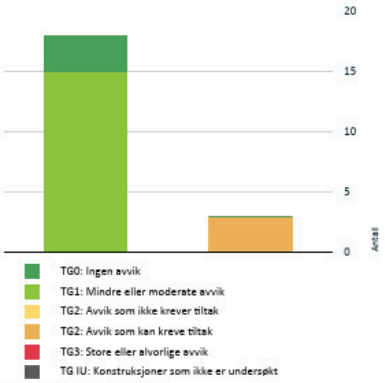
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2019	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass og ett med 3-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 44 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål med glass.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.
Det er ellers ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte gipsplater i øvrige rom.
Himling: Malt betongdekke i øvrige rom.

Det er mangler noe gulvlister i soverom.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er registrert svertesopp på flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

TG 2 settes da det er registrert sprekker i flisfuger. Dette kan føre til risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Det anbefales å utbedre sprekkene for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 19 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er et hakk på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av et hakk i servanten, som er en kosmetisk skade.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i entré mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

SIGDAL KJØKKEN

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Wøterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i entré.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.
Det er opplyst av vannmålere er nylig blitt byttet.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vedlikeholdet håndteres av sameiet, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
    Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider utover FDV dokumenter fra byggeår.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingsystem med sprinkleranlegg er installert i øvrige rom.
Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenhetene(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenhetene(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	71			71	44
Felles kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**44**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Gang, Stue, Kjøkken		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 44m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles garasjekjeller på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Pia Kilen Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1544		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådhusgata 26

Hjemmelshaver
Hermansen Pia Kilen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådhusgata 26 ligger sentralt på Bragernes i Drammen, med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og Drammen stasjon. Området har gode rekreasjonsmuligheter langs Drammenselva og nærliggende grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Tomten er fellesareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2024

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	21.03.2025	

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1544
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BU6462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådhusgata 26, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Pia Kilen Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2052533
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Liten avskaling på vask.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Ventilasjon, det ble ordnet av servicepersonell mars/april 2024.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, februar 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport februar 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Ja

Beskriv: Nabovarsel mottatt for Rådhusgata 17, riving og nytt bygg.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0075/25

Rådhusgata 26

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	25 min 1.7 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	27 min 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	19 min 1.3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 2.4 km

Offentlig transport

Albums gate Linje 14	3 min 0.2 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	15 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

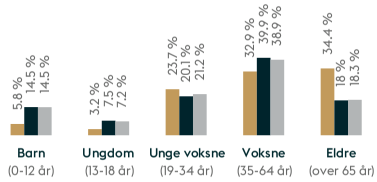
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	9 min 0.6 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.8 km
Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	2 min
Spar Torget Vest	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	12 min
Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	15 min
EVO Engenkvartalet	3 min
Fitness24Seven Drammen	4 min

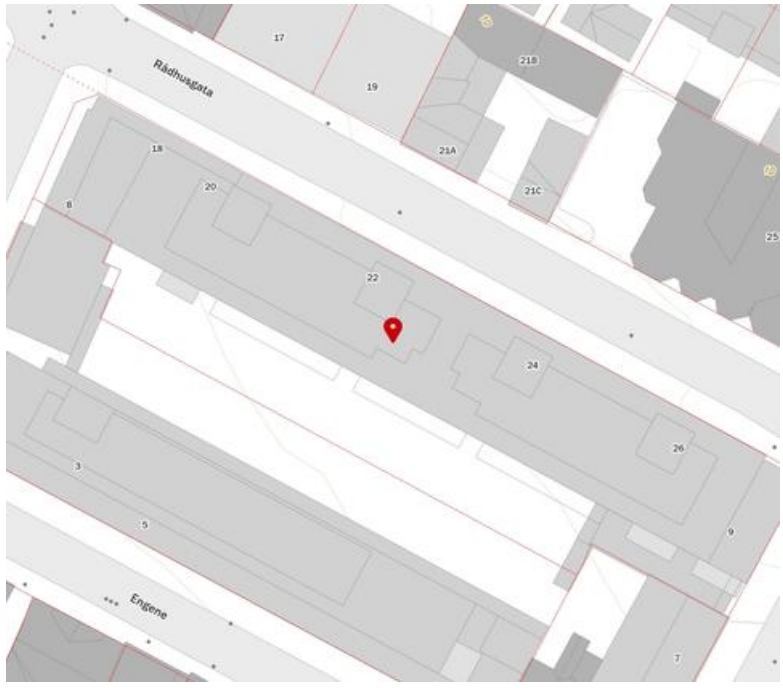
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Husordensregler for Bragernes Kvartal 2

1. Formål og omfang

Husordensreglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø og velfungerende fellesskap.

2. Generelt

- Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av leietaker og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
- Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.
- Hver seksjonseier er forpliktet til å holde ro og orden i sin seksjon, og er ansvarlig for at eierens husstand og andre som eieren gir adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
  Hvis seksjonseier ikke selv bor i leiligheten, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.
- Brudd på ordensregler
  Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Hvis seksjonseier/leietaker unnlater å rette brudd på overtredelse kan styret rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning.
  Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
- Sameiets styre har egen e-postadresse som kan benyttes ved henvendelse til styre. E-postadressen er: bragerneskvartal2@mittusbl.no

2.1. Forstyrrende støy fra naboer

Naboer som er til forstyrrelser for andre naboer og ikke retter seg etter husordensregler til tross for oppfordring om dette, kan først og fremst ta kontakt med styret etter følgende liste:

- Styreleder
- Nestleder
- Styremedlem

Styret vil vurdere å ta kontakt med Securitas for utrykning etter å ha vurdert situasjonen.

Om styret av ulike årsaker ikke nås og beboere mener det er nødvendig med assistanse fra Securitas, kan Securitas kontaktes direkte.

Det er viktig å presisere at det skal være **nødvendig assistanse og brudd på husordensregler** som skal ligge til grunn. Det er vedkommende beboer som utløser behov for assistanse, og som er til bry for andre naboer, som blir belastet for kostnaden for uttrykningen fra Securitas.

Om det oppstår en situasjon i sameiet, der uro kan føre til fare for liv og helse, skal beboer alltid ta kontakt med politiet på tlf 112.

3. Aktiviteter og støynivå

- Seksjonseierne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- Det skal være ro i sameiet mellom klokka 23.00 og 07.00 på vanlige virkedager. På søndager skal det være ro frem til klokka 11.00. I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Varsle alltid naboene ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter klokka 23.00.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal naboene varsles når arbeidet kan medføre sjenanse for andre. Arbeidet skal utføres til tider som er minst mulig til sjenanse for omgivelsene. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

4. Bruk av boligen

- Den rettslige rådigheten til seksjonen er begrenset. Sameiet er kun for bolig og kan ikke brukes til næringsformål.
- Seksjonseierne må påse:
  - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden.
  - at det ikke kastes/helles gjenstander/væsker i vasker/sluk/WC som kan tilstoppe avløp.
  - at det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkonger og terrasser.
  - at det ikke settes ut avfall/søppel utenfor egen dør i fellesarealer/trapperom eller på svalgang
  - at beboerne straks melder ifra til styret via styrets e-postadresse dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller skjeggkre i boligen. Boligeier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

5. Indre vedlikehold

- Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.
- Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
- Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

6. Innredning og bruk av balkonger

For å tilstrebe en felles ytre visuell utforming som står seg godt til resten av bygningsfasaden er følgende regler fastsatt:

- at alle sameiere tilpasser seg etter felles sol- og innsynsløsninger med angitte fargekoder som er beskrevet i eget vedlegg til husordensreglene. Det er ikke anledning til å velge alternative og individuelle skjermingsløsninger som f.eks. gardiner m.m.
- at det ikke er anledning til å riste tøy, teppebanking og liknende fra balkonger/terrasser/vinduer.

- at tørkestativ på balkongene er minst mulig synlig fra gateplan.
- at det ikke henger håndklær o.a. ut av balkongvinduene og øvrige vinduspartier.
- at balkongen ikke anvendes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.
- at det ikke er anledning til å montere parabolantenner eller varmepumper.
- at det kun er tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongene og på terrassene. Gassbeholdere må oppbevares forsvarlig utendørs i henhold til forskrifter.

7. Fellesarealer

Seksjonseierne og leietakere må påse:

- at alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel alltid holdes lukket og låst. Det er særlig viktig at seksjonseierne ser at dørene lukkes før de går inn i heisen eller videre ut på fortauet. Likeledes at de ikke kjører ut av eller ned til beboerparkeringen før portene er lukket på kveldstid. Bruk portbrikken også til å lukke portene; da går de straks ned. Dette for å sikre at ikke fremmede/uvedkommende tar seg inn i bygningen når dørene står åpne.
- at det er forbudt å blokkere etasjeganger og svalganger med sykler, ski, barnevogner, støvler, søppel m.m. Etasjeganger og svalganger fungerer som rømningsveier ved brann.
- at husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjer gitt av Drammen kommune, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppgitte beholderne for våtorganisk avfall, restavfall, glass/aluminium, papp/papir og plast. Pappkartonger må brettes sammen før de legges i beholderen.
- at røyking ikke er tillatt i innvendige fellesområder som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg, kjellerbod, på takterrasse og i atriumet.
- at det er strengt forbudt å kaste noe ut fra takterrassen.
- at det er anledning til å grille på takterrassen i området rundt utekjøkkenet og da kun med gassgrill eller elektrisk grill.
- at det ikke er anledning til å grille i atriumet.
- at det er streng forbudt å sette opp og fyre av fyrverkeri og annet pyroteknisk fra takterrassen og atriumet på grunn av fare for brann og personskade.
- at det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholder/bensin/eksplosive væsker og stoffer i garasjeanlegget og i boder.
- at det er forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- at det ikke er tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller/garasjeanlegg.
- at beboerne holder det rent og ryddig i fellesarealene.
- at mat ikke legges ut i fellesarealene da dette lett kan tiltrekke mus, rotter og måker.
- at atriumet ikke er egnet for ballspill.
- at det skal være ro i atriumet etter klokka 22.00 og på takterrassen etter klokka 24.00.

8. Bruk av Takterrassen

Takterrassen er et tilbud til alle sameiere/beboere i Bragenes Kvartal 1 og 2, når det måtte passe. Bruken av terrassen er basert på at alle tar hensyn til hverandre og rydder etter seg når terrassen forlates. Prinsippet om at det ser minst like pent ut når du går som når du kommer, gjør at alle vil føle seg velkommen.

For å ha klare retningslinjer, og at alle skal føle seg velkommen, har styrene i de 2 sameiene sammen besluttet regler for bruk av takterrassen:

- Ingen kan reservere eller legge beslag på takterrassen, og på den måten hindre andre fra å benytte terrassen.
- Det er ikke anledning til å arrangere vorspiel, fest eller nachspiel eller invitere store grupper til selskap på takterrassen.
- Ved samling av mer enn 8 gjester, der det skal konsumeres alkohol, skal det søkes styret 2 uker før samlingen. Ved godkjent søknad vil søker motta et informasjonsskriv om ansvar og plikter under og etter arrangementet. Styrene kan avslå søknaden dersom det er grunn til å tro at samlingen kan føre til overtredelse av husordensreglene eller hvis husordensreglene er overtrådt tidligere. Styret vil kun godkjenne 1 samling på mer enn 8 gjester av gangen. Dette for å ivareta andre beboeres mulighet til å bruke takterrassen.
- Det er ikke lov til å spille musikk på terrassen
- Det er lov å konsumere alkohol i mindre og moderate mengder der en ikke blir merkbart beruset og er til sjenanse for andre beboere.
- Beboere som inviterer gjester til takterrassen, er til enhver tid ansvarlig for at reglene overholdes for å opprettholde andre beboeres sikkerhet.
- Det er ikke tillatt å oppholde seg på takterrassen etter klokka 24.00.

9. Utleie

- Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
- Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier. Seksjonseier må sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.

10. Andre bestemmelser

- Motorkjøretøy
  - Bil/moped/motorsykkel skal plasseres på anviste plasser.
  - Elbil lader:
    Kun lader montert av autorisert elektrofirma er tillatt. Ved tvil ta kontakt med styret i BK2 Parkering.
- Sykler skal plasseres i sameiets sykkelparkering
- Dyrehold
  - Det er tillatt med dyrehold, men disse må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes i utearealene.
  - Det er båndtvang på sameiets eiendommer.
- Navneskilt på postkasser skal ha lik design som de originale skiltene.
  Styret informeres på omtalte e-postadresse om korrekt navn på postkassene. Styret bestiller skilt når nye beboere flytter inn. Kostnadene dekkes av sameiet for nye eiere, men ikke for leietakere. For leietakere må seksjonseier bekoste skilt.
- Private oppslag og informasjon skal kun settes opp på sameiets oppslagstavle i inngangspartiet i den enkelte oppgang. Det er ikke anledning til å sette opp private oppslag på andre steder uten at slike først er godkjent av styret i hvert enkelt tilfelle. Ikke godkjente oppslag vil bli fjernet.
- Falsk utløsning av brannalarm
  Hver seksjon er tilknyttet overordnet brannalarmanlegg som igjen er tilknyttet Brannvesenet.

Dersom det skjer «feilutløsning» i egen seksjon med påfølgende uttrykning må seksjonseier selv betale utrykningen.

- Tilkalling av servicepersonell heis
  Forårsaker en seksjonseier, eller en som benytter/besøker vedkommendes leilighet, at heisen stopper på grunn av uforsiktig bruk, må seksjonseier selv betale kostnader for reparasjon av heisen.
- Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Sted: Drammen **Dato: 04.03.2021**

Styret i Bragernes Kvartal 2

Vedlegg til husordensregler for sameiet Bragernes Kvartal 2

Retningslinjer for innvendig og utvendig sol- og innsynsskjerming på balkonger, terrasser og øvrige vinduspartier.

For at hele Bragernes Kvartal skal få et mest mulig enhetlig uttrykk har styret i Bragernes Kvartal 2 adoptert samme løsning som Bragernes Kvartal 1 har valgt for inn- og utvendig solskjerming og innsynsskjerming.

1. Utvendig sol- og innsynsskjerming på vinduspartier

Zip screen (rullegardinløsning) med fargekode rullegardin 001010, RAL farge på kassett 7011 skal benyttes. Dette samsvarer med type og farge i Bragernes Kvartal 1.

2. Innvendig sol- og innsynsskjerming på balkongene

Det er 5 skjermingsløsninger å velge blant:

- Rullegardin/screen (fås både til fast- og til skyveglasspartiet)
- Persienner (fås både til fast- og til skyveglasspartiet)
- Plissegardiner velegnet i det fastmonterte glasspartiet (primært som innsynsskjerming)
- Lamellgardiner
- Foliering i det fastmonterte glassfeltet gjeldende for alle etasjer (primært som innsynsskjerming)

Det er ellers å påpeke at når sol- og innsynsskjerming anvendes, så er det viktig at hele glassruten dekkes til slik at en unngår store temperatursvingninger innenfor ett og samme vindu. Ellers kan glasset sprekke. Konferer med leverandøren når skjermingsløsninger velges.

Det er viktig å benytte det modellvalget og fargevalget nevnt under for at solskjermingen i sameiet får et enhetlig utrykk. Vær oppmerksom på at solskjermingsfirmaene representerer forskjellige leverandører som opererer med sine egne fargekoder.

Under er 2 lokale sol- og innsynsskjermingsfirmaer:

1. Alfa Solskjerming AS
   Kontaktpersoner: Anne Mette Stuvstad, Jan Magne Strømsnes, Jørn Jensen
   Nettadresse: www.alfasol.no

2. NORSOL Solskjerming
   v/ deres representant Garderobe og Solskjerming
   Kontaktperson: Daglig leder Vegard Braathen
   Nettadresse: www.norsol.no

Alle fargekoder nedenfor er i mellomgrå fargetone.

Alfa Solskjerming AS:
Rullegardin:
Fargekode: 24/97-365
Innvendige persienner:
25 mm lameller; Fargekode: 1901
50 mm lameller: Fargekode: 1901
Plissegardiner:
Fargekode Basel 1217 (enkelt stoff)
Fargekode: Edmonton 5510 (dobbelt stoff)

Lamellgardiner:
Fargekode: Monet 051
Foliering:
Fargekode: 620

NORSOL Solskjerming:
Rullegardin/levegg:
Fargekode:001010
Innvendige persienner:
25 mm lameller: Fargekode: Norsol 0244 eller Norsol 1901
50 mm lameller: Fargekode: Norsol 1901
Plissegardiner:
Fargekode: (enkelt stoff): 2605 Hemsedal
Fargekode: (dobbelt stoff): NORSOL kan ikke levere dobbelt stoff med lik godkjent fargekode på begge sider.
Lamellgardiner: fjernkontroll.
Fargekode: 1685 UNA
Foliering: NORSOL har ikke foliering i sitt sortiment.

3. Utvendig solskjerming på terrasser

- Pergolasystem
  Warema P40 fra Alfa Solskjerming. Fargekode RAL 7011 på aluminiumsbeslagene og kassetten. Sandatex 407/151 alt. Sandatex 407/251 på duk.

- Terrassemarkise løsninger
  Kassettmarkiser er å foretrekke. Her beskyttes duken mot regn og sol av en toppkassett, noe som gir lengre varighet av duken. Dessuten gir kassettløsningen et mer solid og stilfullt preg.

Bestilling og montering av sameiets godkjente løsninger for sol- og innsynskjerming med valgte fargekoder foretas av den enkelte seksjonseier.

VEDTEKTER
for Sameiet Bragernes Kvartal 2

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Endret på årsmøtet 03.05.2020, endret årsmøte 29.03.2021, sist endret på årsmøte 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bragernes Kvartal 2 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Bragernes Kvartal 2»). Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 114, bnr. 1544 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 114, bnr. 1544 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, inkludert de terrasser som ligger på betongdekket av garasjeanlegget**.** Inndelingen i hoveddeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen**.**

I garasjeanlegget på gnr 114, bnr 1546 og bnr 1545 (egne anleggseiendommer) er det etablert parkeringsplasser og boder. Til hver boligseksjon i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger en bod beliggende i garasjeanlegget i gnr 114 bnr 1546. Til nærmere bestemte boligseksjoner i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i gnr 114 bnr 1545 og i 1546.

Disse parkeringsplassene og bodene er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommene og vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» og «bodseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene.

For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon/bodseksjon vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere i Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 med styrets samtykke. Dette gjelder også for de leiligheter hvor parkeringsseksjonen i utgangspunktet ikke var inkludert i kjøpet. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i en av disse sameiene. Erklæring om dette er tinglyst.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Gnr 114, bnr. 1546 og bnr 1545 (anleggseiendommene) er seksjonert og er formelt to selvstendige sameier med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for disse eiendommen e som seksjonseierne i Sameiet Bragernes Kvartal 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten den enkelte bruksenhet eller etter forbruk Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling (60% areal og 40% likt). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkeltes seksjonseiers del av fellesutgiftene. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader til drift og vedlikehold av heiser
e) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
f) energileveranser i form av strøm
g) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for felles uteområde på atrium og takterrasse, jf. pkt 5 nedenfor
h) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering, jf. pkt 4 nedenfor

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Oppvarming av den enkelte boligseksjon med fjernvarme og bruk av varmtvann betales etter forbruk. Gebyr for måleravlseningsavtale fordeles likt på alle boligseksjonen. Den som til enhver tid er eier(e) av en eller flere seksjoner i sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre kan innhente oversikt over varmtvannsforbruket for seksjonen(e) direkte fra Drammen kommune.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 PARKERINGSPLASSER OG BODER I ANLEGGSEIENDOM PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til fellesarealer i anleggseiendom parkering, gnr 114, bnr 1546 (anleggseiendommen) med parkeringsplasser og boder og gnr 114 bnr 1545 (anleggseiendommen) med parkeringsplasser skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i disse anleggseiendommene i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 som vedlegges nærværende vedtekter, - vedlegg nr. 1.

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall boder og antall parkeringsplasser hver enkelt eier.

Seksjonseierne i Sameiet Bragernes Kvartal 2 er seksjonseiere i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1.

§ 5 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL BELIGGENDE PÅ EIENDOMMENE TILHØRENDE SAMEIENE BRAGERNES KVARTAL BOLIG 1 OG BRAGERNES KVARTAL BOLIG 2

Uteoppholdsarealer – atriet - beliggende på eiendommene gnr 114 bnr 29 tilhørende Sameiet Bragernes Kvartal 1 og gnr 114 bnr 1544 tilhørende Sameiet Bragernes Kvartal 2 er til felles bruk for disse sameiene. Arealene er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr 3.

Takterrassen beliggende på gnr 114 bnr 29 er også avsatt til felles bruk for Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 og er vist på vedlagte plantegning – vedlegg nr 4.

Det er tinglyst gjensidige adkomst- og bruksrettigheter til disse arealene. Rettighetene er evigvarende og vederlagsfrie.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til atriet og takterrassen skal fordeles forholdsmessig mellom for Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 i henhold til antall boligseksjoner i hvert av disse, slik at Sameiet Bragernes Kvartal 1's andel utgjør 53/125 og Sameiet Bragernes Kvartal 2's andel utgjør 72/125.

Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i vedtektene for Sameiet Bragernes Kvartal 1.

§ 6 VARMEANLEGG

Alle leiligheter er tilkoblet et felles vannbårent varmeanlegg. Generelt har ikke den enkelte beboer myndighet til å gjøre inngrep eller endringer på varmeanlegget. Dersom det av ulike årsaker er behov for å gjøre arbeid på varmeanlegget skal tiltaket søkes styret i forkant av at tiltaket er tenkt utført. Gjeldende servicepartner skal benyttes. Styret skal vurdere hvorvidt tiltaket bør gjennomføres, og gi skriftlig samtykke i forkant, dersom tiltaket godkjennes gjennomført. Det skal generelt ikke gjøres endringer på varmeanlegget, da dette kan gi konsekvenser for fordelingen av varme mellom leilighetene. Den enkelte beboer vil være økonomisk ansvarlig for alle følgekonsekvenser og kostnader relatert til tiltak utført på varmeanlegget. Det økonomiske ansvaret omfatter alt av merkostnader som måtte oppstå til f.eks, feilsøking, lufting av radiatorer, innregulering etc

§ 7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og 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 slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Formålet er å bygge opp en kapital som, helt eller delvis, skal kunne dekke kostnader til fremtidig vedlikehold, påkostninger, utbedring og andre fellestiltak på eiendommen. Midlene til fondet hentes fra oppsparte midler ved etablering av fondet, og fremtidige årsresultat. Styret vedtar hvor stort beløp som skal overføres til fondet.

§ 10 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

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

§ 16 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 17 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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

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 § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 18 OM ÅRSMØTET

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

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

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.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 19 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 20 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 21 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Kvartalet Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartalet Parkering 1.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 22 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med

tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1.

§ 23 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private uteareale og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 24 FORSIKRING

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 25 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen 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 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 26 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 27 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Det vises i denne forbindelse til vedtektene i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 hvor følgende bestemmelse er tatt inn i § 22:

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 28 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Det vises i denne forbindelse til vedtektene i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 hvor følgende bestemmelse er tatt inn i § 23:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 29 KAMERAOVERVÅKNING

Sameiet tillater kameraovervåkning av hovedinngangene i Rådhusgata 20-26 og ved inn og utkjøring i garasjeanlegget. Opplysninger om kameraovervåkningen skal meldes og merkes. Kameraovervåkning skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåkning kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

§ 30 DIVERSE BESTEMMELSER

Leilighet beliggende i Sameiet Bragernes Kvartal 2, gnr. 114, bnr. 1544, snr. 2 vil være eiet av utbygger eller hans rettsetterfølgere. Leiligheten vil være ferdig møblert fra utbygger. Formålet med leiligheten er at den skal benyttes til utleie til seksjonseierne/beboerne ved behov, eksempelvis til besøkende. Langtidsutleie vil være i strid med formålet.

Leiligheten skal på lik linje kunne benyttes av seksjonseiere/beboere i Sameiet Bragernes kvartal 1 og 2.

Leien fastsettes av utbygger eller hans rettsetterfølger og tilfaller utbygger eller hans rettsetterfølger.

Styret og/eller utbygger etter utbyggers valg, er ansvarlig for å administrere utleien. Utbygger er ansvarlig for å vedlikeholde leiligheten, herunder møbler og inventar. Utbygger kan fritt tiltransportere vedlikeholdsplikten til sameiene Sameiet Bragernes Kvartal 1 og 2. Kostnadene inngår i felleskostnadene. Kostnadene mellom sameiene fordeles i henhold til antall boligseksjoner.

Hvis samlet leieinntekt etter 2 år etter ferdigstillelse, ikke tilsvarer minst 7 % avkastning av verdien på leiligheten, bortfaller utbyggers plikt til å leie ut leiligheten til seksjonseierne/beboerne og utbygger har rett til å selge seksjonen på det åpne marked. I så tilfelle har sameiene sammen eller hver for seg, forkjøpsrett på ellers like vilkår.

I Sameiet Bragernes Kvartal 2 blir det et hobbyrom og i Sameiet Bragernes Kvartal parkering 2 er det avsatt en lånetilhenger. Disse skal benyttes på lik linje av beboerne i begge sameiene. Det er styrenes oppgave i fellesskap og forvalte og vedlikeholde disse i henhold til sitt formål. Kostnadene ved drift og vedlikehold av disse rom/arealer/henger inngår i fellesutgiftene for begge sameier. Utgiftene fordeles mellom sameiene i henhold til antall boliger.

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til deler av anleggseiendommene, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i anleggseiendommene.

De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Sameiet Bragernes Kvartalet 2/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i forretningslokalene på gateplan mot Amtmann Blomsgate og Engene kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

§ 31 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

INNKALLING 2025

Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00
Bragernes menighetshus

usbl

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - Bragernes menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av medlemmer til styret

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

4.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Nilsen
Styremedlem, Runar Høili
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Varamedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Grete Moe

4.1 Valg av medlemmer til styret

Runar Høili er på valg og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Runar Høili blir valgt for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Norita Sundsmoen er på valg og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Norita Sundsmoen blir valgt for 2 år

4.3 Valg av valgkomite

På valg er: Inger Lise Hallgren og Oda Hoftun

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

NN blir valgt for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**511 261**	**421 733**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	63 483	89 529
B. Endring arbeidskapital	**63 483**	**89 529**
C. Arbeidskapital	**574 745**	**511 261**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	696 854	778 097
Kortsiktiggjeld	-122 109	-266 836
C Arbeidskapital	**574 745**	**511 261**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	717 929	874 102	696 440	696 440
Sum leieinntekt		**717 929**	**874 102**	**696 440**	**696 440**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	70 800	0	0	0
Sum annen inntekt		**70 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**788 729**	**874 102**	**696 440**	**696 440**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	19 105	7 800	8 460
Styrehonorar	3	54 999	135 500	55 500	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		251 671	238 078	158 000	245 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	27 926	54 368	42 000	50 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	6 583	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	400	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	201 498	172 194	97 120	134 000
Revisjonshonorar		9 849	13 071	9 500	15 000
Forretningsførerhonorar		48 873	46 369	48 900	51 000
Andre honorar	8	47 913	33 420	37 000	22 000
Kontorkostnad		4 981	2 850	3 500	2 000
Kontingenter og gaver		360	420	500	500
Forsikringer		72 387	66 807	64 627	83 300
Andre kostnader	9	7 135	7 949	7 600	8 600
Sum kostnad		**741 935**	**796 713**	**538 247**	**686 360**
Driftsresultat		**46 795**	**77 389**	**158 193**	**10 080**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 688	12 140	0	0
Netto finansposter		**-16 688**	**-12 140**	**0**	**0**
Årsresultat		**63 483**	**89 529**	**158 193**	**10 080**
Overført til/fra annen egenkapital		63 483	89 529	0	0
SUM OVERFØRINGER		**63 483**	**89 529**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	220
Kostnader til avregning		214 428	146 490
Andre kortsiktige fordringer		440	3 740
Forskuddsbetalte kostnader		24 056	18 099
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		457 930	609 549
Sum omløpsmidler		**696 854**	**778 097**
SUM EIENDELER		**696 854**	**778 097**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		574 745	511 261
Sum opptjent egenkapital		**574 745**	**511 261**
Sum egenkapital	10	**574 745**	**511 261**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	110
Leverandørgjeld		42 411	81 223
Annen kortsiktig gjeld		79 698	185 503
Sum kortsiktig gjeld		**122 109**	**266 836**
Sum gjeld		**122 109**	**266 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**696 854**	**778 097**

Sted:_____ Dato:_____

Roar Nilsen	Zoran Milenkovic	Runar Høili
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

1567 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 Org. nr 921557566

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 188 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 114, b.nr 1546 i Drammen kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP2035159

Målingsbaserte utgifter.
Sameiet betaler akonto til Sameiet Bragernes Kvartal 2 for fjernvarme og driftskostnader mellom tilknyttede sameier.
I balansen er akonto behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader parkeringsplass	586 440	570 865
3610 Sameieinnbetalinger	0	165 010
3618 Strøm elbil	131 489	138 227
Sum	**717 929**	**874 102**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	70 800	0
Sum	**70 800**	**0**

Konto 3990 gjelder innbetaling fra IF Skadeforsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 105	7 755
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-11 350	11 350
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	135 499	55 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-80 500	80 500
Sum	**62 754**	**154 605**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 843	15 735
6341 Brannalarm	521	2 493
6360 Renhold av garasje	16 563	32 078
6361 Fast renhold	0	4 063
Sum	**27 926**	**54 368**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	6 583
Sum	**6 188**	**6 583**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	400	0
Sum	**400**	**0**

1567 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 Org. nr. 921557566

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	87 498	45 414
6603 Vedlikehold elektro	24 713	1 882
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 290	8 671
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 362	67 076
6648 Vedlikehold dører og porter	65 634	49 150
Sum	**201 498**	**172 194**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	781	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 715	10 369
6716 Honorarkostnader øvrige	11 412	0
6720 Juridisk honorar	0	3 679
6730 Teknisk honorar	0	5 586
6750 Vakthold	31 005	13 786
Sum	**47 913**	**33 420**

Konto 6714 gjelder epost i Bonabo, utsendelse av forhåndsvarsler og bistand med sak om utleie av parkeringsplass.
Konto 6716 gjelder honorar til forvalterstyret samt honorar til styremedlem i Sameiet Bragernes Kvartal 2.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	2 200	3 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	133	1 067
7770 Betalingskostnader	965	978
7772 Omkostninger inkasso	76	0
7773 Omkostninger innkreving	3 762	2 503
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**7 135**	**7 949**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	511 261	63 484	574 745
Sum opptjent egenkapital	**511 261**	**63 484**	**574 745**
Sum egenkapital	**511 261**	**63 484**	**574 745**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Styreleder	Roar Nilsen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Runar Høili (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Zoran Milenkovic (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: ACXP-0TC-3H4BH-IDEQW-5ZFGE-CD8X0

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ACJKP-0I1CI-2H4BH-IDEQW-5ZF6E-CDBX0

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 11:40:56 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ACJKP-0I1CI-2H4BH-IDEQW-5ZF6E-CDBX0

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Bragernes Kvartal 2

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Bragernes menighetshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bragernes menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utsmykking

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr 308 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. kr 66 000,- av dette betales av partene for ledelse av forvaltersameie for hele Bragernes Kvartal.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 308 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utsmykking

Kjære beboere,

Vårt sameie har lenge vært preget av et godt bomiljø med vakker utsmykning som både skaper trivsel og gir et hyggelig førsteinntrykk. Mange av våre beboere er godt voksne og setter stor pris på at uteområdene og inngangspartiene er pent vedlikeholdt. Nå ønsker vi å videreføre dette arbeidet med et nytt tiltak som vil løfte bomiljøet ytterligere.

I år ønsker vi å investere i bedre belysning av inngangspartiene med varmt lys. Riktig belysning vil skape et innbydende, harmonisk og trygt miljø for oss alle. Varm belysning gir ikke bare et estetisk løft, men bidrar også til trygghet og trivsel i hverdagen.

For å realisere dette trenger vi økonomisk støtte fra dere beboere. Styret har allerede satt av **20 000 kroner** til prosjektet for i år. I 2024 var vi så heldige å motta **20 000 kroner fra Usbl**. For å kunne gjennomføre dette på best mulig måte, ber vi nå hver eier om å bidra med **500 kroner**. Dette vil sikre at vi får gjennomført prosjektet på en god måte og kan fortsette det langsiktige arbeidet med å forskjønne vårt hjem.

Vi håper på deres støtte og takker for bidragene som vil gjøre vårt felles hjem enda triveligere!

Forslag til vedtak: kr 500 vedtas som ekstra bidrag fra hver eier til utsmykking av bomiljøet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

6.1 Valg av leder

Robert Grelland er på valg

Robert Grelland stiller som kandidat som styreleder for 2 år.
Robert er ekstern styreleder. Kostnader til ekstern styreleder skal fremkomme.

Videreføring av styreledervervet i 2 år med årlig honorar for dette er kr 150 000,-.

(kr 12 500,- pr mnd)

Sum justeres iht konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Robert Grelland blir valgt for 2 år med årlig honorar kr 150 000,-.

Sum justeres iht konsumprisindeksen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Norita Sundsmoen og Bjørg Landmark

Norita stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Bjørg stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Norita Sundsmoen ble valgt for 2 år

Bjørg Landmark ble valgt for 2 år

Styrets innstilling:

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Sjur Olaf Løff

Sjur stiller ikke som varamedlems kandidat

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Pia Kilen Hermansen og Per Maastad

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 065 144**	**662 803**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-96 089	208 373
Endringer i andre langsiktige poster	-1 630	193 967
B. Endring arbeidskapital	**-97 718**	**402 341**
C. Arbeidskapital	**967 426**	**1 065 144**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 695 739	2 117 404
Kortsiktiggjeld	-2 728 313	-1 052 260
C Arbeidskapital	**967 426**	**1 065 144**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 484 924	2 339 676	2 484 752	2 633 602
Sum leieinntekt		**2 484 924**	**2 339 676**	**2 484 752**	**2 633 602**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	90 954	82 549	0	0
Sum annen inntekt		**110 954**	**82 549**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 595 878**	**2 422 225**	**2 484 752**	**2 633 602**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	43 284	32 853	32 853	39 054
Styrehonorar	4	306 980	233 000	246 980	308 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 394	25 797	70 000	73 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	456 562	448 183	491 600	513 630
Kommunale avgifter/renovasjon		268 082	228 992	231 000	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	28 418	35 683	31 750	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 712	3 709	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	703 746	506 804	659 000	586 000
Revisjonshonorar		7 478	7 141	7 150	7 477
Forretningsførerhonorar		117 141	111 140	117 150	122 000
Andre honorar	9	116 156	84 426	40 002	66 505
TV/bredbånd		287 480	272 844	282 810	290 000
Kontingenter og gaver		0	889	0	0
Forsikringer		265 208	236 791	265 206	305 000
Andre kostnader	10	98 492	6 150	2 000	10 000
Sum kostnad		**2 725 132**	**2 234 402**	**2 481 501**	**2 605 666**
Driftsresultat		**-129 254**	**187 823**	**3 251**	**27 936**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 166	20 551	0	0
Netto finansposter		**-33 166**	**-20 551**	**0**	**0**
Årsresultat		**-96 089**	**208 373**	**3 251**	**27 936**
Andre overføringer	14	1 630	-195 465	0	0
Overført sameiekapital		-97 718	403 838	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-96 089**	**208 373**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	39 975	38 346
Sum anleggsmidler		**39 975**	**38 346**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 890	5 654
Kundefordringer		2 985	2 487
Kostnader til avregning		2 298 588	949 347
Andre kortsiktige fordringer		3 145	440
Forskuddsbetalte kostnader		99 547	67 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 287 584	1 091 494
Sum omløpsmidler		**3 695 739**	**2 117 404**
SUM EIENDELER		**3 735 714**	**2 155 750**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		39 975	38 346
Annen egenkapital		967 426	1 065 144
Sum opptjent egenkapital		**1 007 401**	**1 103 490**
Sum egenkapital	12	**1 007 401**	**1 103 490**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		537 383	246 092
A konto til avregning		1 639 644	806 168
Annen kortsiktig gjeld		551 286	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 728 313**	**1 052 260**
Sum gjeld		**2 728 313**	**1 052 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 735 714**	**2 155 750**

Sted:_____ Dato:_____

Robert Grelland
Styreleder

Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem

Norita Fridheim Sundsmoen
Styremedlem

Zoran Milenkovic
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 72 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 114, b.nr 1544 i Drammen kommune. Eiertomt på 2 239 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP2052533.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og driftskostnader for sameiet og tilknyttede sameier. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning»

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 210 172	2 064 924
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	274 752	274 752
Sum	**2 484 924**	**2 339 676**

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt kr 20 000 for utsmykning fra Usbl Bomiljø AS.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	66 100	9 416
3999 Andre inntekter	24 854	73 132
Sum	**90 954**	**82 549**

Konto 3990 gjelder fakturering av utsmykning og filterkassett. Konto 3999 gjelder ompostering etter avregning for 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	43 284	32 853
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	306 980	233 000
Sum	**350 264**	**265 853**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	434 874	439 116
6341 Brannalarm	1 128	5 103
6360 Renhold Søppelrom	16 652	2 563
6362 Skadedyrutryddelse	548	0
6392 Containerleie/tømming	1 367	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 993	1 402
Sum	**456 562**	**448 183**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser Bevar HMS/Vedlikehold og Bookit 24	28 418	35 683
Sum	**28 418**	**35 683**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	33	0
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	0	3 709
6552 Driftsmateriell	1 680	0
Sum	**1 712**	**3 709**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	34 623
6602 Vedlikehold VVS	228 197	87 097
6603 Vedlikehold elektro	8 215	11 693
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 094
6611 Vedlikehold heiser	141 395	151 298
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	103 173	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	43 316	27 255
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 056	172 480
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	60 187	0
6644 Fasade/balkonger	4 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	92 207	19 265
Sum	**703 746**	**506 804**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	73 043	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	44 688	49 823
6716 Honorarkostnader øvrige	-48 572	0
6720 Juridisk honorar	0	7 031
6750 Vakthold	46 997	27 572
Sum	**116 156**	**84 426**

Konto 6714 gjelder fakturering, rådgivning, e-post og avdelingsregnskap.
Konto 6716 gjelder fakturering av styrehonorar til tilknyttede sameier.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	443	0
7719 Møter, div. styret	2 000	2 000
7720 Årsmøte	4 067	2 000
7770 Betalingskostnader	1 059	1 024
7773 Omkostninger innkreving	4 630	1 126
7790 Andre kostnader	86 293	0
Sum	**98 492**	**6 150**

Konto 7790 gjelder kostnad for utsmykning.

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	38 346	1 629	39 975
Årets resultat	1 065 144	-97 718	967 426
Sum opptjent egenkapital	**1 103 490**	**-96 089**	**1 007 401**
Sum egenkapital	**1 103 490**	**-96 089**	**1 007 401**

Note 13 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2024	2023
Inngående balanse	38 345	232 313
overført fra fond		-195 465
Innbetalt til vedlikeholdsfond	0	0
Renter vedlikeholdsfond	1 630	1 497
Utgående balanse	**39 975**	**38 345**

Øremerkede midler er avsatt på egen bankkonto. Disse står på egen konto og utgjør kr39 975. Renteinntekter i 2024 er kr 1 630.

Note 14 - Andre overføringer

I posten andre endringer er det bokført renteinntekter for vedlikeholdskonto.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Kvartal 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styreleder	Robert Grelland (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Bjørg Thomassen Landmark (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Zoran Milenkovic (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Norita Fridheim Sundsmoen (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bragernes Kvartal 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 4ZCAQ-I5YCY-I KUDG-SOOL6-7WL1C-JXPZE

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4ZCAQ-I5YCY-I KUDG-SDOL6-7WL1 C-JXPZE

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZCAQ-I5YCY-IKUDG-SDOL6-7WL1C-JXPZE

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

Styret i Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bragernes Kvartal 2 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 922025452

Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2052533. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Bragernes Kvartal 2 har et HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i perioden gjennomført Hms befaringer av bygningsmassen og av lekeplass.

Styret har gjennomført risikovurdering og det er gjennomført rutinemessige kontroller.

BK2 har gjennomgått HMS systemet med Usbl.

Brannvern

Brannvern har vært en sak som styret har viet oppmerksomhet også i 2024. Styret er i kontakt med Drammensregionens Brannvesen bl. annet for å for å påse at retningslinjer blir fulgt i forhold til hvordan den enkelte beboer skal forholde seg for å forebygge brann. Det foreligger en informativ og leservennlig branninstruks. Instruksen er sendt til samtlige beboere på e-post.

Styrets arbeid

Styret i Bragernes Kvartal 2 (BK2) har avholdt 8 styremøter i 2024, 58 saker har vært drøftet, mange av sakene har vært «gjengangere». Årsmøte ble gjennomført 21 mars 2024. Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent. Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret for 2023 fulgte vedlagt. Antall fremmøtte med stemmerett var 14 personer.

Saker som styret har hatt søkelys på i 2024

Økonomi og budsjett.

Styret utarbeidet budsjettet for 2024 basert på forslag fra Usbl. Det endelige budsjettet ble behandlet i styret 5. november og formelt signert 13. november 2024.

Boligselskapets økonomi er tilfredsstillende, med tilstrekkelige midler til å dekke løpende utgifter.

Den største planlagte utgiften for 2025 er vedlikehold av solslitt panel.

Vedlikehold/utbedring

I januar 2024 var det 5 år siden leilighetene i BK2 var klare for innflytning. Det ble utført en gjennomgang/sikkerhetsvurdering av hele bygget. Slitasje, spesielt innvendig i bygget er etter hvert merkbart: synlig, striper og skader på vegger og i tak i fellesområder.

Styret vurderte at noe av skadene innvendig kunne utbedres ved vask og maling. Det ble derfor invitert til dugnad og dugnaden ble gjennomført våren 2024.

Utvendig slitasje i form av sprekker i treverket og rustne skruer, ses spesielt mot solsiden er påpekt. På grunn av økonomien i BK2 har dette arbeidet ikke blitt utbedret i 2024, men det prioriteres i 2025. Anbud blir innhentet før påske og en planlegger at arbeidet bør utføres i løpet av våren 2025

Det har også vært «småskader» som sprekk i en glassrute mellom 1. og 2. etg. i oppgang 24. Dørtelefon i oppgang 26. Defekt heisalarm.

Fjernvarme

Også i 2024 har enkelte leiligheter hatt utfordringer med å opprettholde en stabil temperatur på 21 grader. En av årsakene var urenheter i reguleringsventilene, som førte til kalde soner. For å redusere risikoen for tilstoppede ventiler ble et nytt filter installert.

Forvaltersameiet

I 2021 ble det inngått en avtale mellom BK1, BK2, BKP2 og Næringsseksjonene om å forvalte bygget tilfredsstillende.

BK1 har hatt rollen som leder av forvaltersameiet, men fra sommer 2023 har BK2 overtatt rollen som forvaltersameiet for Bragernes Kvartal (BK). Et samarbeidsutvalg er nedsatt. Norita Fridheim Sundsmoen leder utvalget. Samtlige avtaler for BK er gjennomgått og reforhandlet.

Også i løpet av 2024 har det vært problemer som har berørt samtlige beboere i BK. Eksempelvis kan nevnes: Garasjeanlegget/garasjeporten, energibruk i parkeringskjeller, søppelrom – hvordan håndtere avfall, innbrudd – påfølgende bytting av nøkler i hele skallet.

Samarbeidsutvalget har møter og skriver protokoll.

Bomiljøet i BK2

For å fremme et positivt bomiljø ble det i 2023 opprettet en arbeidsgruppe med ansvar for blant annet utsmykking av BK2. Styret bevilget 20 000 kroner over eget budsjett til dette arbeidet i 2024. I tillegg ble det fremmet et forslag på årsmøtet om en ekstrabevilgning på 500 kroner per boenhet, noe som ble vedtatt. Det ble også sendt en søknad til Usbls bomiljøfond om 50 000 kroner, hvor styret mottok 20 000 kroner i støtte.

De tildelte midlene har blant annet resultert i kunst i alle fire inngangspartier samt mellom etasjene i alle oppganger. Inngangspartiene og én vegg i hver oppgang har blitt malt i kontrastfarger. Noe av arbeidet er utført på dugnad, men hovedsakelig av engasjerte beboere. I tillegg har benker og krakker blitt malt/beiset, og en av oppgangene i nr. 20 og 26 har fått speil og bilder.

Forbedring av uteareal

Bomiljøet omfatter også uteområdene. BK2 har ansvar for beplantning i atriet, mens BK1 ivaretar takterrassen. Plenklipping inngår i vaktmesteravtalen, men beskjæring av hekk har medført en ekstrakostnad og ble utført i fjor.

Et positivt tiltak som har bidratt til trivsel, er juletreet i atriet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

DRAMMEN KOMMUNE

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 11.06.2020
Saksnr.: BYGG-20/00534-5
Deres ref.:

Amtmand Bloms gate 6-8, Engene 3-9, Rådhusgata 18-28, Ferdigattest for nybygg - bolig og næringsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114/29/0/0
Amtmand Bloms gate 6-8, Engene 3-9, Rådhusgata 18-28
Ansvarlig søker: LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: VESTAKSEN EIENDOM AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter mottatt 03.12.2019.

Det ble gitt rammetillatelse 18.12.2015 til nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter i sak med saksnummer 15/8889. Det ble gitt tillatelse til endring av gitt tillatelse 22.12.2017 i sak med saksnummer 15/8889.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter.

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

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Utomhusplan	datert	15.11.2019
Fasade øst og vest	datert	15.11.2019
Fasade nord syd	datert	15.11.2019
Fasader gårdsrom	datert	15.11.2019
Plan U-etasje	datert	15.11.2019
Plan 1	datert	15.11.2019
Plan 1 +	datert	15.11.2019
Plan 2	datert	15.11.2019
Plan 3	datert	15.11.2019
Plan 4	datert	15.11.2019
Plan 5	datert	15.11.2019
Plan 5	datert	15.11.2019
Plan 6	datert	15.11.2019
Plan 7	datert	15.11.2019

Byggesak

Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 21 , datert 15.11.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt følgende igangsettingstillatelser i sak med saksnummer 15/8889:

1. 08.01.2016 for riving av eksisterende bygninger
2. 01.04.2016 for grunnarbeid, fundamenter, og råbygg til og med dekke for 2. etasje
3. 08.11.2016 for komplett bygg unntatt prosjektering og utførelse av kuldeinstallasjoner
4. 08.03.18 for kuldeinstallasjoner

Det ble gitt følgende midlertidig brukstillatelser i sak med saksnummer 15/8889:

1. 12.06.2018 for underetasje, 1. etasje og parkering, sykkelparkering og avfallsrom, bygg 1 fra 2. til 6. etasje, fortau langs Engene frem til avfallsrom i Schwencke gata og avkjørsel inn til parkering i Rådhusgata
2. 13.06.2018 for bygg 1 næringslokaler i 1. etasje mot Engene inklusiv varelevering mot Schwencke gata, 1. etasje og takterrasse 7. etasje.
3. 26.06.2018 for heisanlegget i bygg.
4. 06.06.2018 for rullebånd og løfteplatform bygg 1.
5. 17.08.2018 for boliger fra 2. etasje t.o.m. 4. etasje, næringslokale 1. etasje mot Amtamand Bloms gate og torget mot Amtamand Bloms gate.
6. 18.10.2018 for atrium mellom bygg 1, 2 og 3.
7. 18.12.2018 for bygg 2 inklusiv parkering i 1. etasje og fortau langs Rådhusgata.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre

opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

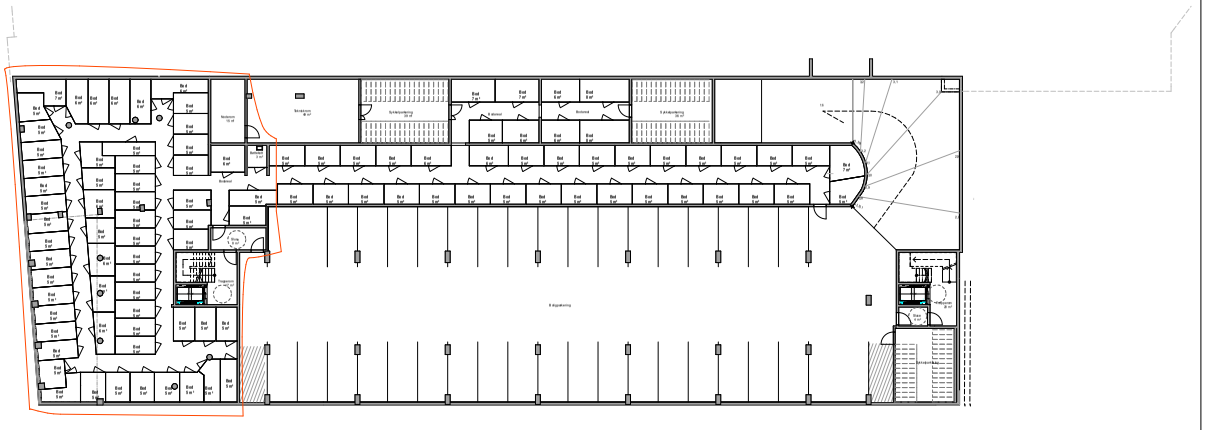
Med hilsen

Anne-Grete Hylland
Overingeniør

Elise Haraldsrud Lien
Godkjenner

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kopi: VESTAKSEN EIENDOM AS



REV D. 091117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Layout boder
REV C. 121016 Justert østvegg, ny sykkelparkering IG3
REV B. 070316 Sykkelp. teknisk rom
REV A. 050216 Komplettering IG2

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan U.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-01

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MMOD-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boligen61471 Bragernes kvartal



REV E. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Brustadbua fjernet, revidert våtrom, trapp tavlerom
REV D. 121016 Brustadbu, våtrom, fjernet sykkelparkering IG3
REV C. 070316 Hjørnet syd/øst, sykkelp.
REV B. 050216 Komplettering IG2
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 1.etg

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-02

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MMOD-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boligen61471 Bragernes kvartal



REV E. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Lay out avfallsrom, sluse heis,
REV D. 121016 Justert ramper IG3
REV C. 070316 Vegg rampe
REV B. 050216 Komplettering IG2
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 1.etg.+

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-03

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MMOD-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Bolgen61471 Bragernes kvartal



REV C. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV B. 121016 Leil. E9-22 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 2.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-04

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MMOD-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Bolgen61471 Bragernes kvartal



REV D. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Svalgang
REV C. 081216 Leil. E3-32 brannventil
REV B. 121016 Leil. E9-32 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 3.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-05

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: M:\KID-BIM-LYSAKER - BIM Server 19\Bolig\61471 Bragernes kvartal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602353170
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Boks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
811576662	VESTAKSEN SENTRUM AS		Erik Børresens alle 7, 3015 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	114	1544

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	114	1544	0	1	53 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	2	79 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	3	69 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	4	56 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	5	85 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	6	85 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	7	56 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	8	69 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	9	85 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	10	56 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	11	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	12	73 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	13	76 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	14	68 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	15	69 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	16	70 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	17	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	18	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	19	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 864053 Tinglyst: 08.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	114	1544	0	20	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	21	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	22	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	23	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	24	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	25	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	26	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	27	73 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	28	112 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	29	68 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	30	69 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	31	70 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	32	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	33	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	34	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	35	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	36	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	37	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	38	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	39	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	40	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	41	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	42	73 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	43	112 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	44	68 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	45	69 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	46	70 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	47	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	48	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	49	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	50	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	51	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	52	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	114	1544	0	53	89 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	54	101 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	55	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	56	54 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	57	73 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	58	112 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	59	53 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	60	83 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	61	111 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	62	115 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	63	111 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	64	111 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	65	115 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	66	111 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	67	111 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	68	109 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	69	118 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	70	118 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	71	118 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	114	1544	0	72	119 / 5969	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

30.05.2018 08.42

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Postboks 7500, 3800 Drammen	Milla Flesche

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vestaksen Sentrum AS	811 576 662		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Erik Børresens Allé 7	3015	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0602	Drammen	114	1544	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
811 576 662	Vestaksen Sentrum AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring
Samlebruk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	53		13	B	76		25	B	54		37	B	54		49	B	54	
2	B	79		14	B	68		26	B	54		38	B	89		50	B	101	
3	B	69		15	B	69		27	B	73		39	B	101		51	B	101	
4	B	56		16	B	70		28	B	112		40	B	54		52	B	54	
5	B	85		17	B	101		29	B	68		41	B	54		53	B	89	
6	B	85		18	B	89		30	B	69		42	B	73		54	B	101	
7	B	56		19	B	54		31	B	70		43	B	112		55	B	54	
8	B	69		20	B	101		32	B	101		44	B	68		56	B	54	
9	B	85		21	B	101		33	B	89		45	B	69		57	B	73	
10	B	56		22	B	54		34	B	54		46	B	70		58	B	112	
11	B	54		23	B	89		35	B	101		47	B	101		59	B	53	
12	B	73		24	B	101		36	B	101		48	B	89		60	B	83	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
15.04.18	Helen Flak For Vestaksen Sentrum AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjoneier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

For Vestaksen Sentrum AS

Dato	Innsenderens underskrift
15.04.18	Helene Mork Anette Gjestemoen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 15. april 2018	Helene Mork	For Vestaksen Sentrum AS Helene Mork
Drammen 15. april 2018	Anette Gjestemoen	For Vestaksen Sentrum AS Anette Gjestemoen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
602	Drammen	114	1549	

Dato	Underskrift	Stempel
25/5-18	Hanne K. Fredheim Mette Sørdal	DRAMMEN KOMMUNE Byplan

For Vestaksen Sentrum AS

Dato	Innsenderens underskrift
15.04.18	Helene Mork Anette Gjestemoen

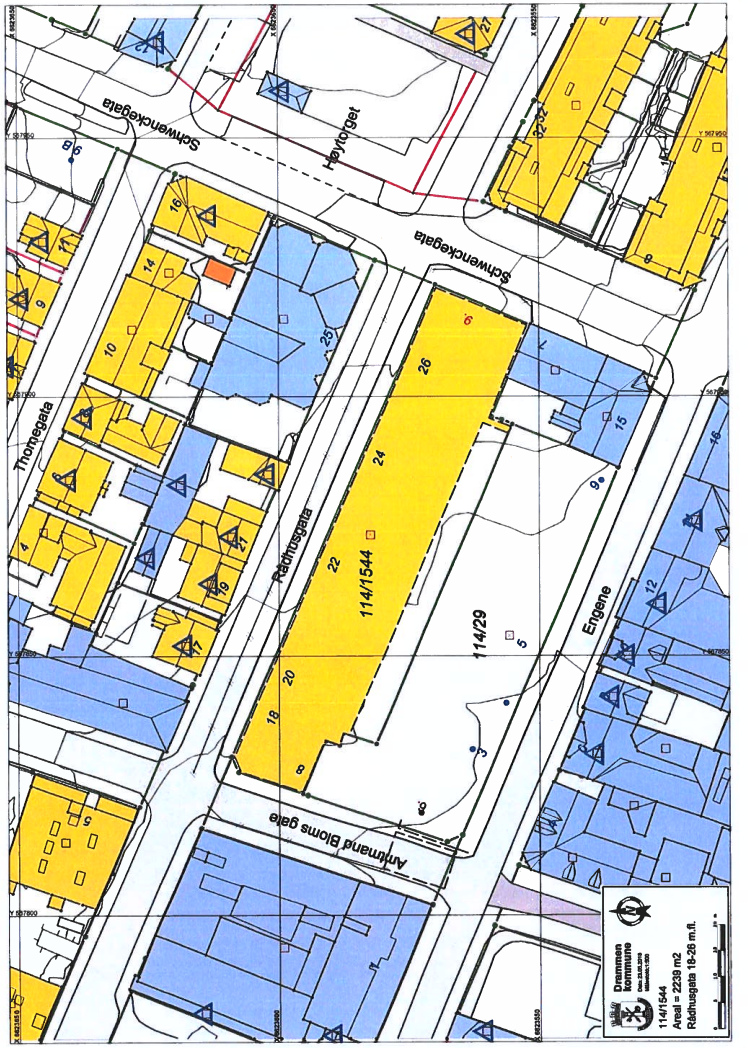
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

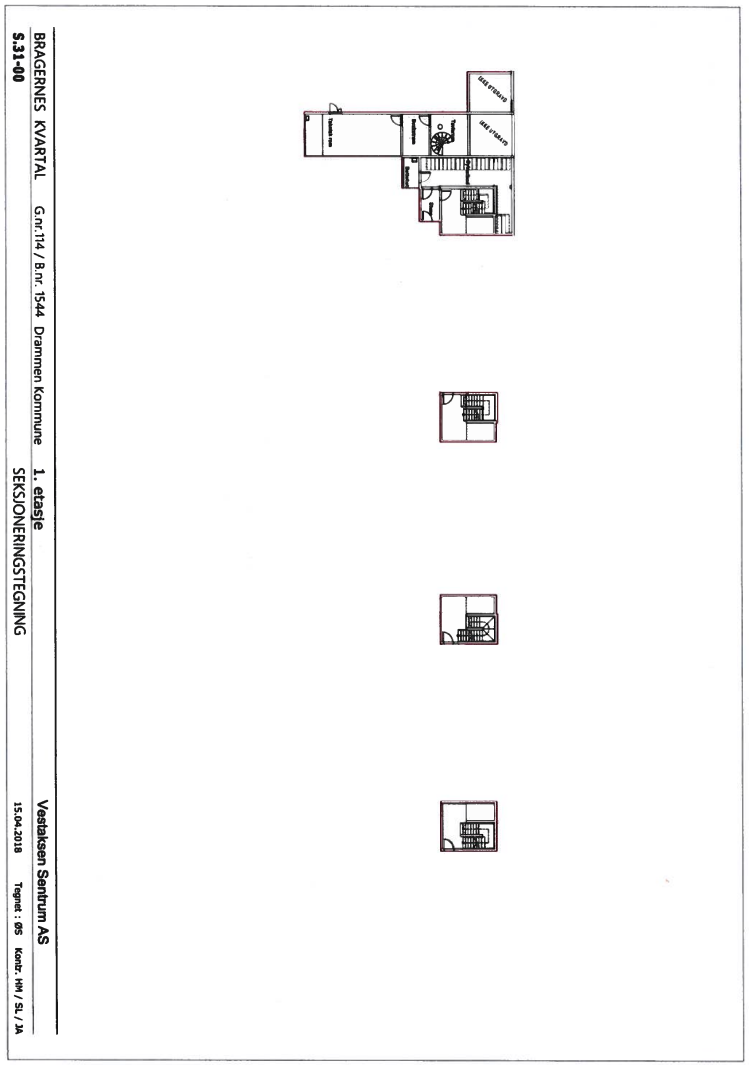
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	111		85				109				133				157			
62	B	115		86				110				134				158			
63	B	111		87				111				135				159			
64	B	111		88				112				136				160			
65	B	115		89				113				137				161			
66	B	111		90				114				138				162			
67	B	111		91				115				139				163			
68	B	109		92				116				140				164			
69	B	118		93				117				141				165			
70	B	118		94				118				142				166			
71	B	118		95				119				143				167			
72	B	119		96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller= 5969				Nevner = 5969															

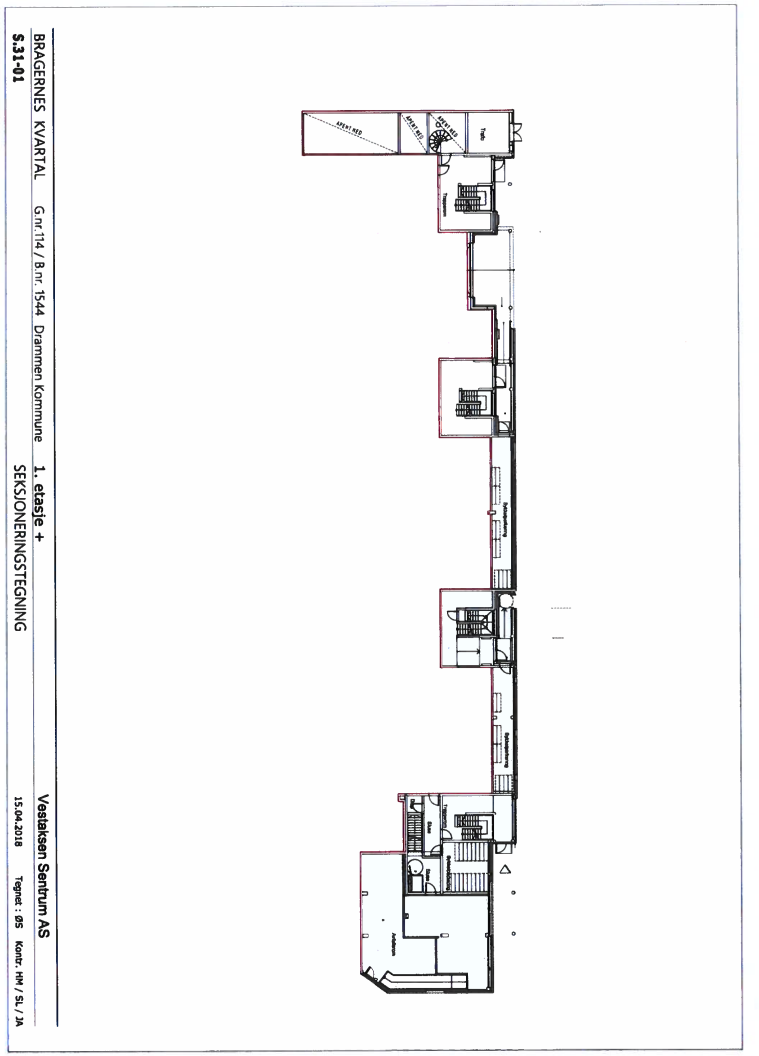
Dato	Innsenderens underskrift
15.04.18	For Kartverket Sentrum AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





BRAGERNES KVARTAL G.nr.114 / B.nr. 1544 Drammen Kommune 1. etasje
S.31-00
SEKSJONERINGSTEGNING
Vestaksen Sentrum AS
15.04.2018 Tegnet : ØS Kontr. HW / SL / JA

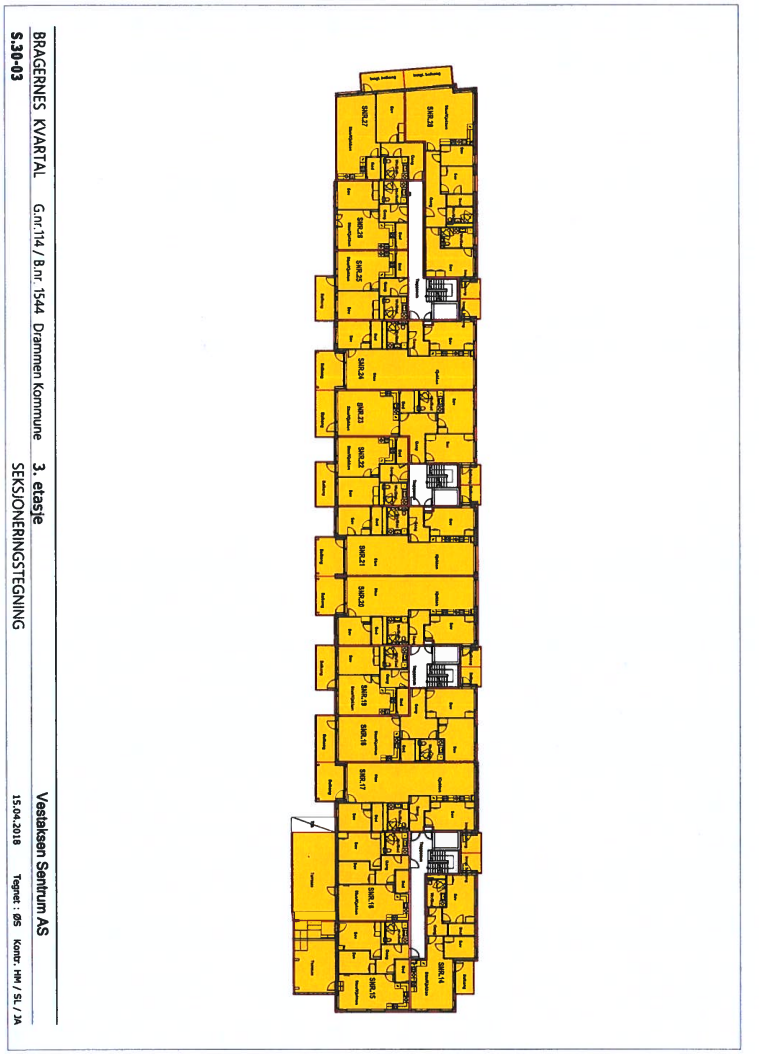


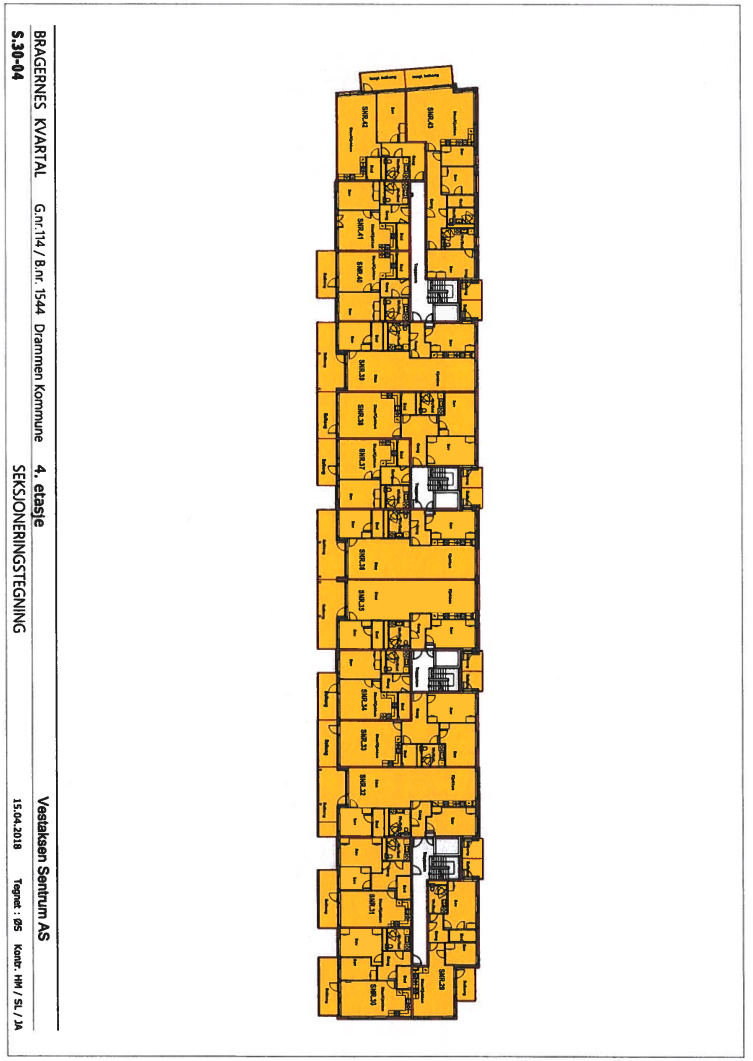
BRAGERNES KVARTAL G.nr.114 / B.nr. 1544 Drammen Kommune 1. etasje +
S.31-01
SEKSJONERINGSTEGNING
Vestaksen Sentrum AS
15.04.2018 Tegnet : ØS Kontr. HW / SL / JA

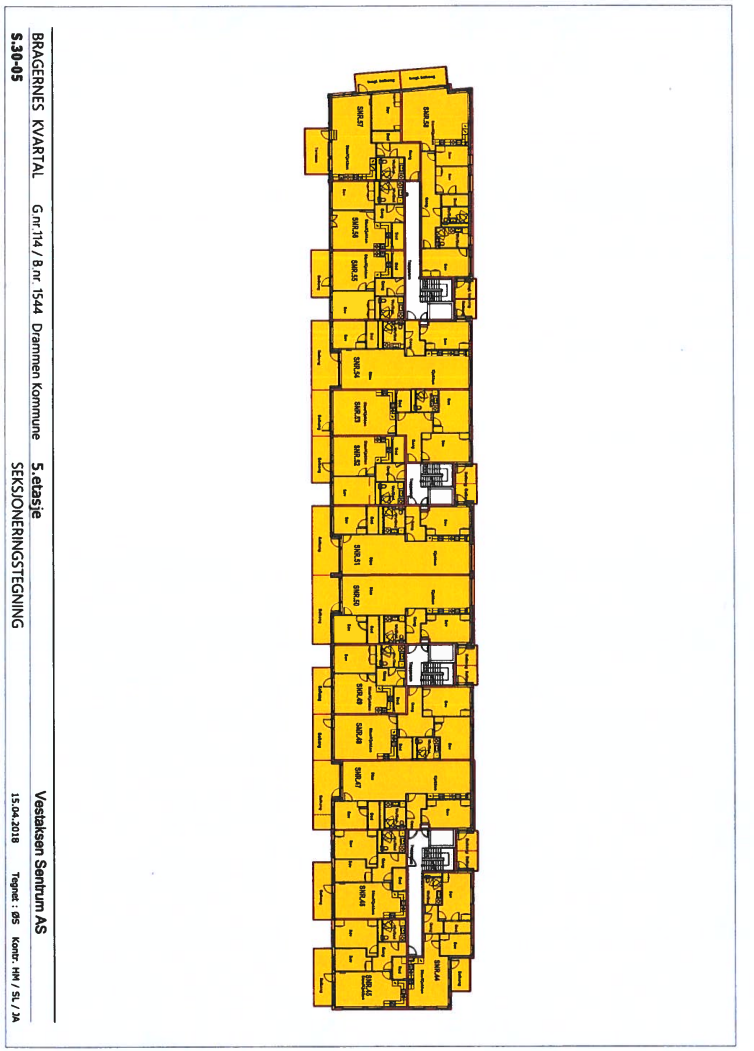
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33



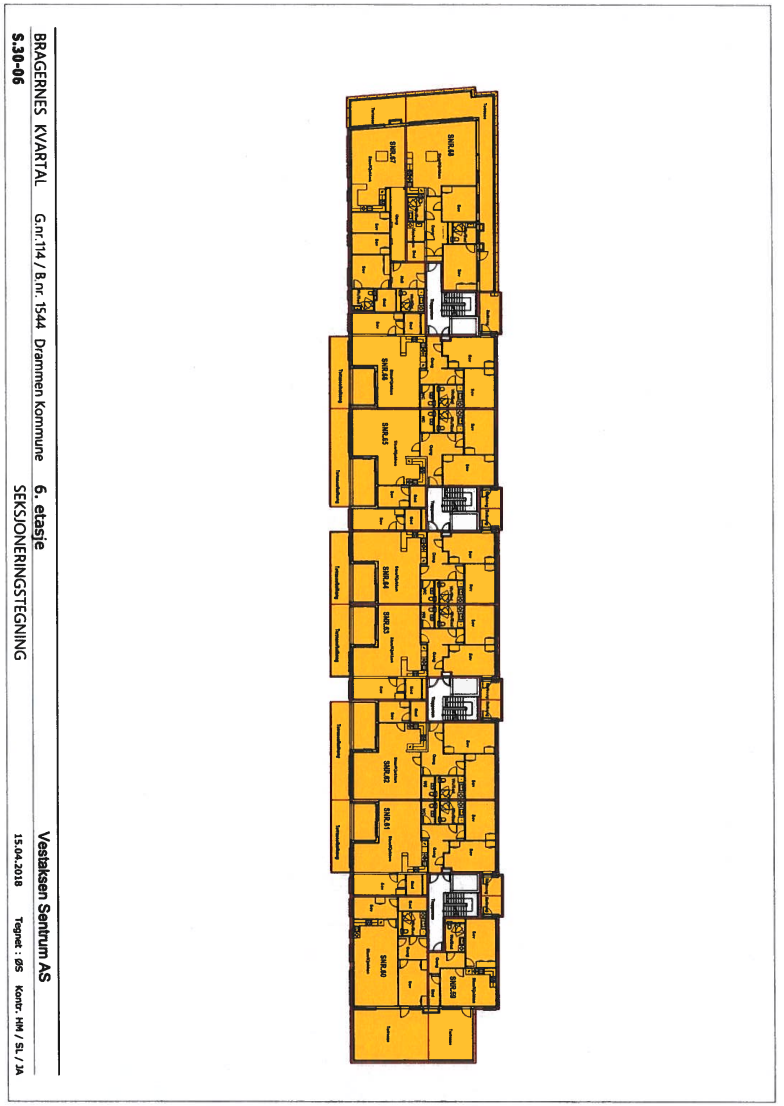
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33



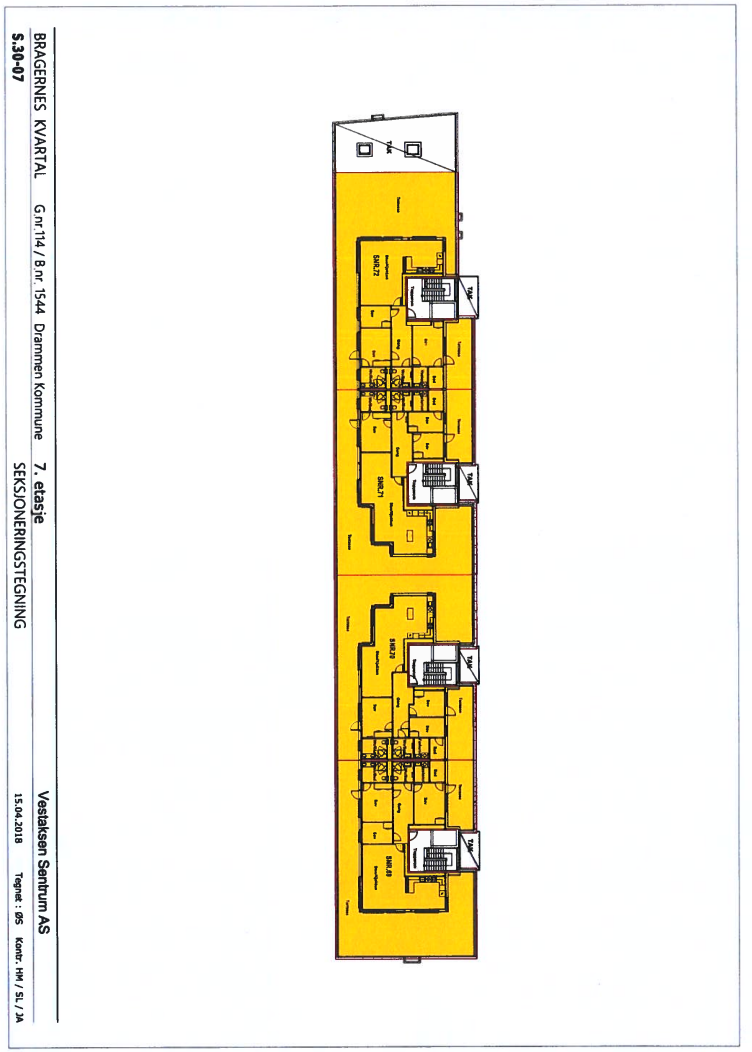

BRAGERNES KVARTAL
G.nr.114 / B.nr. 1544 Drammen Kommune
4. etasje
SEKSJONERINGSTEGNING
Vestaksen Sentrum AS
S.30-04
15.04.2018
Tegnet : ØS
Kontr: HN / SL / JA


BRAGERNES KVARTAL
G.nr.114 / B.nr. 1544 Drammen Kommune
5.etasje
SEKSJONERINGSTEGNING
Vestaksen Sentrum AS
S.30-05
15.04.2018
Tegnet : ØS
Kontr: HN / SL / JA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/864053/200
Uthentet 2025-03-11 09:33



DRAMMEN KOMMUNE

Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA
v/ advokat Aasgaard
Nedre Torggate 18 A

3015 Drammen

Vår referanse
18/4290/9/MILFLE
Arkivkode
GBNR 114/1544
Deres referanse

Dato
29.5.2018

Orientering om vedtak, 114/1544, Bragernes Kvartal 2
Seksjonering

Drammen kommune viser til søknad om seksjonering mottatt den 24.4.2018.

Vi har den 25.5.2018 gitt tillatelse til 72 boligseksjoner, jf. vedlagte søknadsskjema med kart og tegninger.

Det er innsendt erklæring om at klageretten frafalles datert 15.5.2018. Orientering om vedtak sendes til søker og hjemmelshaver jf. søknadsskjema punkt 11.

Informasjon om klageadgang
På bakgrunn av erklæring om frafall av klagerett, sendes saken direkte til Kartverket for tinglysing.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra mottagelsen av dette brev. Eventuell klage sendes kommunen. Se forøvrig vedlagt informasjonsskriv.

Med hilsen

Milla Flesche
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg:
Informasjon om klageadgang
Kopi av godkjent søknad med kart og tegninger

Kopi (med vedlegg) til:
Vestaksen Sentrum AS, Erik Børresens Allé 7, 3015 Drammen

Byplan avd. juridisk

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Informasjon om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud av parter med rettslig klageinteresse (etter eierseksjonsloven § 16 og forvaltningsloven § 28.)

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

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

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

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

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

Innholdet i klagen
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Innsyn
Parten har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter så vidt annet ikke følger av reglene i Forvaltningsloven §§ 18 til 19. Kommunens innsynsløsning på internett finner de ved å følge linken under:

https://innsyn.drammen.kommune.no/byggsak

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådhusgata 26 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 1544, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 1546, snr 42 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 1546, snr 101 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no