

Nedre Torggate 10A



Velkommen til

# Nedre Torggate 10A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

# Bragernes sentralt

Delikat og urban 2-r- Skjermet beliggenhet - Terrasse og takterrasse - Heis - "Alt" ink. i felleskost - Pendlervennlig

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 1 900 000,- |
| Fellesgjeld | 1 088 447,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 2 989 797,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 10 841,- |
| BRA-i | 35 kvm |
| Totalt BRA | 41 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2016 |


| | |
|---|---|
| Megler | Johanna Finnby |
| Telefon | 468 43 696 |
| E-post | j.finnby@nordvikbolig.no |




Marshall





## Kort fortalt

Velkommen til Nedre Torggate 10a!

Dette er en meget praktisk og lettstelt 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Bragernes.

Leilighetens høydepunkter:

- Byggeår 2016
- Praktisk planløsning
- Heis
- Vendt mot skjermet bakgård
- Solrik terrasse + felles takterrasse
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Helfliset bad
- Soverom m/walk-in-closet
- Veletablert borettslag
- Innholdsrike felleskostnader, herunder varmtvann/oppvarming via vannbåren varme og komm. avg.

Fra leiligheten er du kun en heistur unna alt Drammen sentrum har å by på, herunder kjøpesenter rett ved.
Pendlervennlig med ca 5-10 minutters gange til togstasjonen. Rikt med tur- og rekreasjonsmuligheter både langs elva og i skogen.

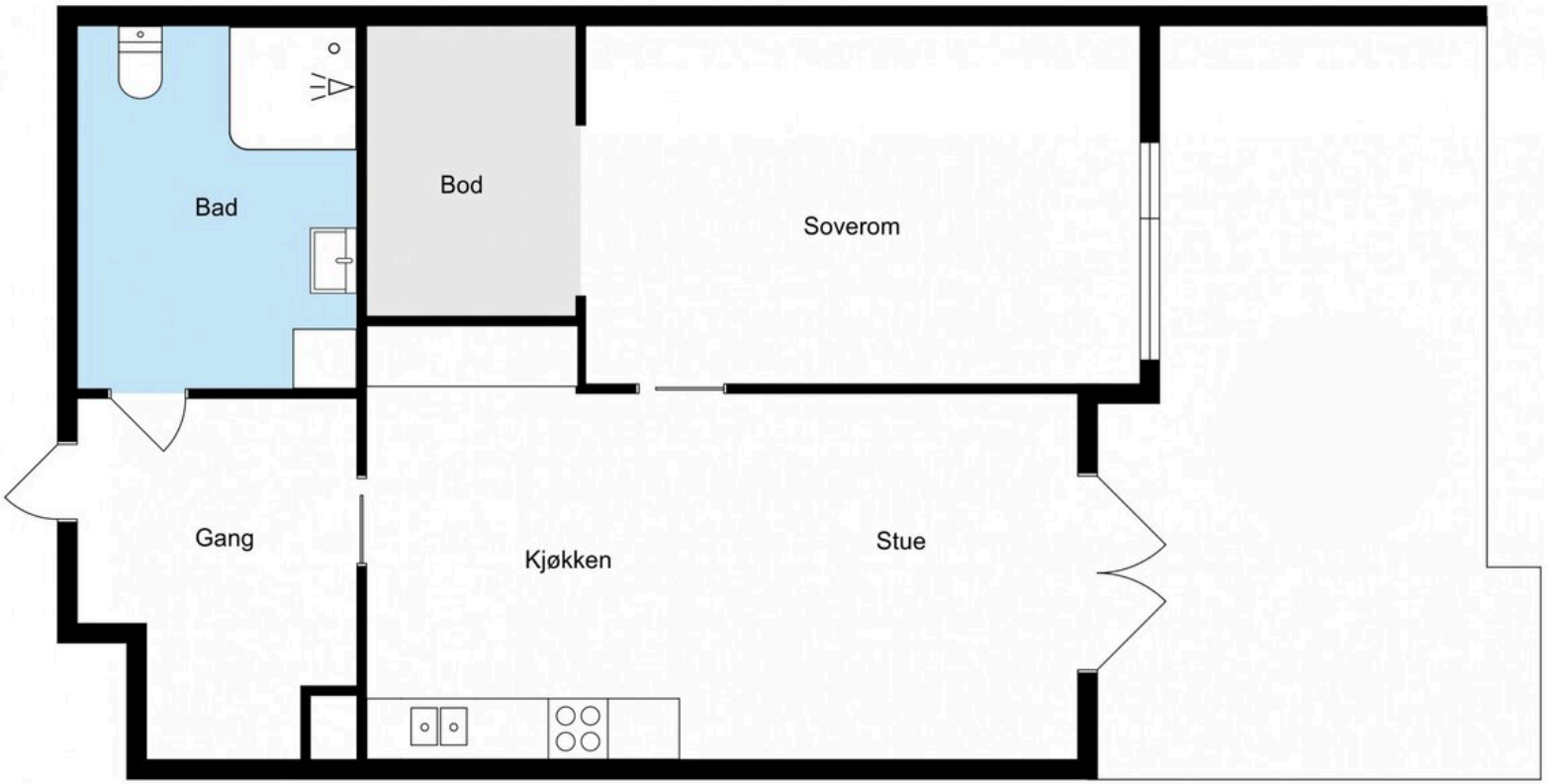
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 35 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 41 kvm |
| TBA: | 12 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod/walk-in-closet
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.




Forklaring av bilde/rommet - avvik kan forekomme










13:55




















SAMSUNG


















ATRIUMPASSASJEN




Blå Blomst
VELKOMMEN


GRAND CROISSANT




Drammen stasjon



Informasjon

# Nedre Torggate 10A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0142/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 1539 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 9 i Bragernes Atrium Borettslag, org.nr. 815612132

### Selger
Camilla Enger

### Kjøpesum og omkostninger
1 900 000,- (Prisantydning)
1 088 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 988 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 989 797,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 999 097,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2016

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod/walk-in-closet
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Solforhold

Leiligheten har meget gode solforhold, med sol på terrassen fra ca kl 11.00/12.30 til kl.16.30 midtsommers, samt ca 20-30min kveldssol på venstre del av uteplassen litt senere på kvelden,

## Innhold

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom med garderobe, bad.

Bod i kjeller.

## Standard

Entré:
Praktisk adkomst via heis opp til etasjeplan. Leiligheten har en lys og praktisk entré med plass for å henge av seg i garderobenisje.

Stue/kjøkken:
Fra hall er det adkomst inn til en åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet er praktisk innredet med gode løsninger, påkostet i 2021 med høyskap lakkert i samme farge som vegg. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med både stekeovn, koketopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. I tillegg er kjøkkenet påkostet med benkeplate av stein og flis over kjøkkenbenk. Leilighetens overflater ble malt i 2021, herunder både vegger, tak og listverk.
Stuen gir rom for praktisk innredning med sofa og tilhørende tv-møblement.
Fra stuen er det adkomst til solrik og skjermet terrasse som vender inn mot rolig atrium. Her er det god plass for utemøblement, hvor du sitter solrikt og skjermet i stille bakgård. Leiligheten har også mulighet for å benytte seg av stor felles takterrasse.
Behagelig gulvvarme i hele leiligheten samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Bad:
Tidløst helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder dusjnisje med regnfallsarmatur, vegghengt klosett og innredning, speil med lys samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Delikat og romslig soverom med god plass for dobbeltseng. Rommet hadde en tidligere løsning med dør på hver side av seng, men er nå ombygget til adkomst med en dør, som gir god utnyttelse av plassering for både seng og garderobeskap. Fra soverommet er det adkomst til garderoberom med gode lagringsmuligheter.
Leiligheten disponerer også bod i kjeller på ca 5 kvm. Om ønskelig, er det fortsatt mulig å endre tilbake til løsningen med to dører på begge sider, da dør står i bod og sporene til døra fortsatt er inne i vegg.

## Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass til leiligheten.
2-roms leilighetene (15 stk) disponerer i fellesskap en parkeringsplass med "første mann til mølla"-prinsippet. Dette betyr at man kan disponere den i blant, men ikke parkere fast. Plassen har montert ladeboks med abonnementsløsning.

## Modernisering og påkostninger

2021:
Arbeider utført v/Pedersen & Sikkerbøl AS:
- Ekstra integrert kjøkkeninnredning
- Nytt kjøleskap/høyskap fra IKEA
- Fronter til høyskap og kjøl/frys ble sendt bort til et spraylakkeringsfirma, som har malt de i samme farge som vegger i stuen, og med samme finish.
- Monterte en ny dør inn til walk-in/lagerrommet på soverommet.
- Fjernet en av to dører inn til soverommet fra stuen (sporene til pocketdøren er fremdeles inne i veggen og døren er lagret i boden, så dette kan reverseres om ønskelig)
- Tak, vegger og lister i hele leiligheten malt.

Arbeider utført v/egeninnsats:
- PAX-garderobe med skyvedører fra IKEA
- Hvite plissegardiner fra KID Interiør, bestilt etter mål.

2024:
Ved en årlig kontroll av ventilasjonsanlegget til leiligheten i 2024 ble det funnet ulyd på den ene viften, som senere stoppet helt opp. Den ble erstattet med ny vifte, arbeid utført v/Veko AS (det har ikke vært noen problemer med anlegget siden)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Leiligheten har et eget ventilasjonsanlegg som det byttes filter på to ganger i året. Med årlig vedlikeholds kontroll organisert av borettslaget. Det er Veko AS som har utført dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ved overtagelse av leiligheten i 2021 utførte firmaet Pedersen & Sikkerbøl AS noe arbeid i leiligheten. Arbeidet som ble utført var å tilleggsmontere kjøkkeninnredning, kjøleskap/høyskap fra IKEA. Montert en ny dør inn til lagerrom. Fjerne en av to dører inn til soverom. I tillegg til å male tak, vegger og lister i leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Beskriv: Ved en årlig kontroll av ventilasjonsanlegget til leiligheten i 2024 ble det funnet ulyd på den ene viften, som senere stoppet helt opp. Den ble erstattet med ny vifte, firmaet som både utførte kontrollen og monterte ny vifte var Veko AS. Det

har ikke vært noen problemer med anlegget siden.

## Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

## 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:

Grunnmur og gulv mot grunn består av betong. Det antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Yttervegger består av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bingingsverk. Fasadene er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat og er tekket med takfolie eller annen type membrantekking.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Terrasseplatting med adkomst fra stuen og felles gårdsrom/uteplass. Det er levegger mot naboer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Samsvarserklæring for de elektriske arbeidene utført ved byggeåret er ikke fremlagt og er årsaken til den satte tilstandsgraden.

## Innbo og løsøre

Følger boligen:
- Integrert kjøleskap/fryser, IKEA
- Induksjonstopp, Siemens
- Oppvaskmaskin, Siemens
- Kombi-stekeovn/mikrobølgeovn, Siemens

Følger IKKE boligen:
- Vaskemaskin, Samsung

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String hyllesystem i stue (kan evt. selges til kjøper)
- String pocket vegghylle på soverom (kan evt. selges til kjøper)
- Flowerpot VP7 taklampe i stue
- 2stk Montana vegghyller på kjøkkenet
- Hodegjerde til seng på soverom (kan evt. selges til kjøper)
- Knaggrekke i gangen

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## 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

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme via fjernvarme, samt har boligen balansert ventilasjon.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 10 841,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kr 2 738- (felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, kommunale avgifter, renovasjon, trappevask, diverse drift og vedlikehold)
- Avdrag IN-lån kr 2 111,-
- Renter IN-lån kr 4 979,-
- Grunnpakke internett kr 294,-
- TV kr 196,-
- Grunnpakke tv kr 196,-
- A-konto fjernvarme kr 483,-
- Administrasjonskostnad måler kr 40,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 555,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 772 304
Som sekundærbolig: kr 3 089 215

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox via felleskostnadene

## Borettslaget

### Om borettslaget

Bragernes Atrium borettslag er en del av et kombinert bolig og næringsprosjekt. Bragernes Atrium Borettslag 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. Bragernes Atrium Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 815612132
Bragernes Atrium Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler. Borettslaget har eierskap og hjemmel til 19 parkeringsplasser og 1 bod i fom av egne seksjoner beliggende i anleggseiendom næring. Anleggseiendom er organisert som et eget eierseksjonssameie, som borettslaget er seksjonseier i.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet for 2025 ligger vedlagt. Dette omhandler i korte trekk styrets årsberetning som forteller om noen utfordringer knyttet til vann og utbedringer ved dette, samt utfordringer knyttet til beboernes lagring av utstyr i boder.
Årsresultatet ble positivt med kr 2 305 896,-, og det er budsjettert med et positivt resultat for inneværende år med kr 1 023 852,-.

Styreleder opplyser i samtale pr. 17.02.25 at det ikke ble meldt inn noen store saker til årsmøtet eller at det pt. er noen planlagte økninger av felleskostnadene.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget med følgende ansiennitetsregler:
1. Andelseier i borettslaget
2. Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo)
3. Medlem i Usbl

Forkjøpsretten vil bli utlyst i etterkant av salget. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 088 447,- pr.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.
Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

24808561499, SpareBank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 09.04.2025: 36 982 933
Andel av saldo: 1 088 448
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.03.2047 )
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2022
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

### Fellesformue

Kr 37 157,- pr. 31.12.2024

### Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Se husordensreglenes punkt 9.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 92385088

## Tomt

### 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

I Nedre Torggate 10A bor du midt i Drammen sentrum, i umiddelbar nærhet av det beste byen har å by på. Her får du en enklere hverdag med umiddelbar nærhet til byens pulserende sentrum og uteliv, alle servicetilbud, buss, tog, handel, kultur, universitetet i sørøst-Norge, elvepromenaden og bystrand samt Drammensmarka.

Kollektivt knutepunkt
Leiligheten ligger midt i smørøyet for offentlig transport med både buss og tog. Drammen er et sentralt knutepunkt, og fra leiligheten kan du tusle til Drammen stasjon på bare 4-5 minutter. Oslo ligger kun 35 minutter unna, og det er hyppige togavganger. Skal du ut i den store verden bruker flytoget kun 60 minutter til Gardermoen. Drammen er flytogets endestasjon. Her har du også mulighet for å ta buss, og nærmeste bussholdeplass finner du midt på Bragernes Torg, som er et knutepunkt for busslinjene i Drammen.

Papirbredden og universitetet i Sørøst-Norge
Leiligheten ligger særdeles sentralt med kort gangavstand til Papirbredden, Kunnskapsparken og universitetet i Sørøst-Norge. Campus Drammen er en av

landets mest moderne kunnskapsparker, og universitetet har et bredt studietilbud innenfor en rekke attraktive retninger.

Handel og dagligvare
Med den sentrale beliggenheten har du alle handels og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000 i Engene og Spar med ferskvaredisk på Torget Vest. For deg som verdsetter god kvalitet finner du også et utvalg av delikatessebutikker og ferskvarehandler innen kort gangavstand, som for eksempel Condelica eller slakteren og fiskerhandel Hansen & Andersen.

Drammen er i stadig utvikling, og sentrum byr på et rikt utvalg av forretninger, kjøpesenter, vinmonopol, apotek, treningssenter, kino og alt du forventer å finne i et velutviklet handelssentrum. Midt i byen finner du to større kjøpesentre og et vell av spesialforretninger. Schwenckegata som ligger like utenfor leiligheten, er den store møteplassen for alle som er interessert i mote og trender.

Elvepromenaden og Drammensmarka
På Bragernes Strand finner du både den vakre elvepromenaden som egner seg både for spaser- og joggeturer, samt to flotte sandstrender. Området langs elven er godt tilrettelagt for avslapping på gresslettene eller trening i Tufteparken og varierte aktiviteter som for eksempel volleyball.

Vil du heller ta turen til skogen, kan du legge turen til "Zik Zakken" og ta deg innover i Bragernesåsens flotte turområder. Her venter både Åspaviljongen og Spiralen med herlige utsiktspunkter. Drammensmarka gir et utall alternative turmuligheter. Enten du liker å legge ut på langtur, eller foretrekker de korte koselige turene. Det er også en rekke usjenerte badeperler i drammensmarka. De kan du nå enten med sykkel eller ved å ta bena fatt.

Kultur og opplevelser
Legg gjerne turen via Ypsilon til Union Brygges urbane mangfold hvor det bys på restauranter, kafeer,
rockescene og et spennende kulturliv. Union Scene er et stort kulturhus i de gamle papirhallene i Drammen. Her er det alltid noe som skjer; Rockekonserter, konferanser, musikkundervisning, flerkulturell formidling og forestillinger.

Fritid og aktiviteter
På Bragernes har du enkel tilgang til flere ulike treningssentre, i tillegg til yoga og flere andre tilbud til den som ønsker å holde seg i form. Alternativt kan du knyte på deg joggeskoene og ta deg en tur opp zikk-zakken eller langs elvepromenaden. Med utgangspunkt i Drammen sentrum kan du ta langturer på asfalt ut langs Drammensfjorden, ta en idyllisk sykkeltur på begge sider av Drammenselva eller oppleve fruktblomstringen i Lierdalen. Turene er meget godt merket med sykkelskilt. Ønsker du å utfordre alpintkunnskapene er du en liten biltur unna Drammen Skisenter på Åssiden. I området ligger også hallen til Drammen Tennisklubb med fire baner. Drammensbadet er en av Norges største badeanlegg med hele åtte basseng både ute og inne, og ligger innen kort gangavstand.

Bragernes torg
Torget på Bragernes ivaretar en rekke bymessige funksjoner og er møteplass, handelstorg og festplass. Bondens marked er et kjærkomment innslag i byen. Flere ganger i året tar lokale produsenter turen til Bragernes torg for å vise frem og selge sine gårdsprodukter. Utstillinger og gratis konserter er også noe av attraksjonene på torget. Er du glad i å gå på skøyter, har du også mulighet for det om vinteren. Trenger du å krydre hverdagen litt, har du kafeer og restauranter like utenfor døren. Hvorfor ikke starte søndagen med ferskt brød og en kaffe latte? Eller avslutte uken med en bedre middag ute? Rundt Bragernes Torg er det tett i

tett med gode alternativer. Her har du puber og vinbarer hvis du ønsker å kose deg med noe å drikke, i solen. Skulle du ønske å sitte med utsikt til maten, er det flere spisesteder langs elven.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av næring- og leilighetsbygg.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon fra Bragernes torg med hyppige bussavganger til flere ulike destinasjoner.
Kort vei til Drammen togstasjon som har hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg. Toget tar deg til Oslo S på ca. 35 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 60 minutter.

### Skoler og barnehager

Nærliggende barnehager er blant annet Parktunet barnehage og Brannposten barnehage.

Boligen ligger i Bragernes skolekrets, med Bragernes skole og Børresen ungdomsskole.
Bragernes

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av Nedre Storgate 5-7 og Nedre Torggate 6-12 Bragernes atrium, nybygg, næring, bolig datert 20.08.2019.

Det foreligger godkjente byggetegninger for leiligheten datert 10.05.2017.

Det foreligger godkjente byggetegninger for leiligheten datert 10.05.2017 som samsvarer med dagens planløsning.
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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende sentrumsformål.
Eiendommen er regulert under Detaljregulering for Bragernes Atrium datert 23.04.2014 med sentrumsformål.
Det er igangsatt planleggingsarbeider på kommuneplanens arealdel 2022-2034, som inkluderer denne eiendommen.

### Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, odelsrett, bo- eller driveplikt.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/1539:
17.11.2016 - Dokumentnr: 1065448 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665
Gjelder gjensidig bruksrett til felles atrium

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066154 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1540

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:1-5
Gjelder rett til rømningsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066503 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066522 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1540
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066631 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold mv

03.11.2016 - Dokumentnr: 1014638 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665

01.01.2020 - Dokumentnr: 487307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:1539

01.01.2024 - Dokumentnr: 784890 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1539

17.11.2016 - Dokumentnr: 1064905 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101
Gjelder bruksrett til 20 parkeringsplasser
Bestemmelse om adkomstrett

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065256 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101
Gjelder bruksrett til 1 bod
Bestemmelse om adkomstrett

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065300 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101
Gjelder bruksrett til 55 sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomstrett

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065448 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1-40
Gjelder gjensidig bruksrett til felles atrium

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065518 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1-40
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1540 Snr:1-7

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065565 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1-40
Gjelder bruksrett til takterasse
Bestemmelse om adkomstrett

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065565 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066035 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1-40
Gjelder bruksrett til takterasse
Bestemmelse om adkomstrett

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066224 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066243 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1540 Snr:1-7

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1-40
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1540 Snr:1-7
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1-101
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv

29.10.2018 - Dokumentnr: 1471442 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:1-15
Erklæringen om rømningsvei

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave og målstyrt facebook / instagram-annonsering kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3 900,- 2 visninger ink. kr. 1,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 983,-

Samlet skal selger betale kr. 128 984,- 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 5. mai 2025

### Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Nedre Torggate 10A

# Tilstandsrapport

Leilighet i blokkbebyggelse
Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 1539
Andelsnummer 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 35 m²**




**Befaringsdato:** 23.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1407 **Referansenummer:** SC6251

**Autorisert foretak:** Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



**Rapportansvarlig**

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

# 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 • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Bygningen ble oppført i 2017. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen fremstår i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Enkelte punkter fremgår i rapporten.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

**Leilighet i blokkbebyggelse - Byggeår: 2017**

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og gulv mot grunn består av betong. Det antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Yttervegger består av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bingingsverk. Fasadene er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater.

Takkonstruksjonen er flat og er tekket med takfolie eller annen type membrantekking.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplatting med adkomst fra stuen og felles gårdsrom/uteplass. Det er levegger mot naboer.

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, malte betongelementer og himlingsplater.

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i boden. Stoppekraner fungerte tilfredstillende under befaringen.

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det e vannbåren varme i gulv. Rørskapet er plassert i boden.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i boden og inneholder automatsikringer. Utløserknappen på sikringene fungerte under befaringen.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav. Det er brannslukkningsapparat og vanntåkeanlegg i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ifølge www.kilden.nibio.no bestående av løsmasser. Byggegropen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

Dreneringen rundt boligen antas å være utført i henhold til gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Terrenforholdet rundt bygningen er skrånede.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet i blokkbebyggelse**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

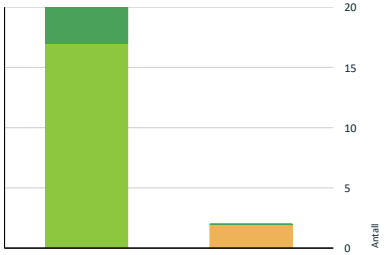


Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm 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

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen eller er tilknyttet særskilt vedlikeholdsplikt for seksjonen.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet i blokkbebyggelse**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKKBEBYGGELSE



**Byggeår**
2017

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Ved overtagelse av leiligheten i 2021 utførte firmaet Pedersen & Sikkerbøl AS noe arbeid i leiligheten.<br>Arbeidet som ble utført var å tilleggsmontere kjøkkeninnredning, kjøleskap/høyskap fra IKEA.<br>Montere ny dør inn til lagerrom. Fjerne en av to dører inn til soverom. Samt. male tak, vegger og lister. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Vær oppmerksom på at det kan dannes dugg på utsiden av glassruter med 3-lags glass om høsten og vinteren. Dette skyldes den effektive isoleringen av vinduene i kombinasjon temperaturforskjellen på utsiden. Dette er ikke et unormalt fenomen, men heller et tegn på vinduets og glassets høye kvalitet.

### TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med adkomst fra stuen og felles gårdsrom/uteplass. Det er levegger mot naboer.

Det var ikke mulig å inspisere fundamenteringen og konstruksjonens oppbygging grunnet manglende tilgang til terrassens underside. Det må derfor tas forbehold om uoppdagede skader eller feil som skyldes denne begrensede adgangen.

### TG 2 Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, malte betongelementer og himlingsplater. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stue/kjøkken og entreen. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i NS 3600 (+/- 3 mm).

### TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Det foreligger ferdigattest på bygget, noe som innebærer at det nødvendige dokumentasjonskravet er oppfylt, og at byggesaken er avsluttet. For badet betyr dette at det, dersom det var krav om det på oppføringstidspunktet, skal ha vært gjenstand for uavhengig kontroll i byggeperioden.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest på bygget, noe som bekrefter at byggesaken er formelt avsluttet, og at nødvendige dokumenter er mottatt og godkjent av kommunen. Ferdigattest er ikke et kvalitetsdokument i seg selv, men viser at tiltaket er gjennomført i henhold til gjeldende regelverk, og at krav til innsendt dokumentasjon, inkludert eventuell uavhengig kontroll, er oppfylt. Dersom våtrom inngår i tiltaket, forutsettes det at dette er utført i tråd med teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.



Sluk med klemring og tettesjikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

KONTROLLER MONTERINGSANVISNING VED BYGGEÅR PÅ TECE SISTERNE - IDAG ER DET IKKE LOV Å MONTERE SLIK? MOT LEILIGHET

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entreen. Fuktmåling i bunnsvillen er ikke utført, da veggen består av stenderverk av stål. Måling med probe avdekket imidlertid ingen unormale forhold. Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det mest sannsynlig ville ha avdekket fukt, grunnet veggen bak dusjen har vannrør av både bruksvann og vannbåren gulvvarme.



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

## KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i boden. Stoppekraner fungerte tilfredstillende under befaringen.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje. Lufting av kloakken over tak er ikke påvist. Det ble gjennomført en test med nedspyling i toalettet samtidig med sjekk av vannstanden i sluket. Ingen endringer ble registrert. Luftingen av kloakken vurderes som tilfredsstillende med bakgrunn i disse resultatene.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon. Ved funksjonstest ble det registrert luftstrøm (sug og utblås) i ventiler, noe som indikerer at ventilasjonsanlegget fungerer som forventet og vurderes som tilfredsstillende. Ved slike ventilasjonsløsninger anbefales det å rense rørnettet regelmessig, normalt hvert 2.–3. år, for å sikre et godt inneklima og opprettholde anleggets effektivitet. Siste vedlikehold/service på anlegget ble foretatt xx.xx.xxxx i følge eier.

TG 1 **Vannbåren varme**

Det e vannbåren varme i gulv. Rørskapet er plassert i boden. Anlegget fremstod som ryddig og oversiktlig ved befaring, uten synlige avvik. Det ble ikke observert synlige tegn til skader som følge av overoppheting i gulvet.

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 er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i boden og inneholder automatsikringer. Utløserknappen på sikringene fungerte under befaringen.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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 Samsvarserklæring for de elektriske arbeidene utført ved byggeåret er ikke fremlagt. Dette er årsaken til den satte tilstandsgraden. Bakgrunnen for dette er at det siden 1.1.1999 har vært et offentligrettslig krav om slik dokumentasjon. Vurderingen er gjennomført i henhold til NS 3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (Tryggere bolighandel).**

## TG 0 Brannstekniske 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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav. Det er brannslukkningsapparat og vanntåkeanlegg i leiligheten.

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**



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

# 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.




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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 kompliserte. 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

## Leilighet i blokkbebyggelse

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| 2. etasje | 35 | | | 35 | 12 |
| **SUM** | **35** | **6** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 2. etasje | Entré, Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Bad/vaskerom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

**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

*Kommentar:* Ved overtagelse av leiligheten i 2021 utførte firmaet Pedersen & Sikkerbøl AS noe arbeid i leiligheten. Arbeidet som ble utført var å tilleggsmontere kjøkkeninredning, kjøleskap/høyskap fra IKEA. Montere ny dør inn til lagerrom. Fjerne en av to dører inn til soverom. Samt. male tak, vegger og lister.

**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

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) |
|---|---|---|
| **Leilighet i blokkbebyggelse** | 31 | 10 |



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

**Kommentar**

Leilighet i blokkbebyggelse

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.4.2025 | Lasse Holm | Takstingeniør |
| | Camilla Enger | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 114 | 1539 | | 0 | 1229.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nedre Torggate 10 A

**Hjemmelshaver**
Bragernes Atrium Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG | 815612132 | | Boligbyggelaget Usbl | Enger Camilla |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
9

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i Drammen sentrum. Fra eiendommen er det kort avstand til de fleste dagligvare og servicetilbud. Drammen sentrum har et rikt utvalg av forskjellige utelivs- og serveringssteder.

Drammen har et godt kollektivtilbud hva gjelder buss og tog. Drammen Stasjon har hyppige avganger til flere destinasjoner. Det i tillegg mulighet for å ta Flytoget direkte til Oslo Lufthavn (Gardemoen).

Videre kan Drammen by på en rekke frilufts- og rekreasjonsmuligheter i både Bragensåsen og Strømsåsen. Områdene huser både lysløyper, alpinbakke, samt flott elvepromenade rundt Drammenselven.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Fellestomt som mer eller mindre er bebygget. Det er adkomst til fellesarealer.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 20 782 000 | 2017 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 92385088 | | | |

**Kommentar**
Dette er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eieropplysninger | 23.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 23.04.2025 | Matrikkelopplysninger (automatisk genererte) | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.04.2025 | Godkjent rapport per epost 29.04.2024 |

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

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

## 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.



Nedre Torggate 10 A, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1539
3301 DRAMMEN

Holm 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 hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/SC6251

## 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
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0142/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Camilla Enger

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. mai 2021

**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: 92385088
Forsikret i: Gjensidige

## 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?**
Ja

**Beskriv:** Leiligheten har et eget ventilasjonsanlegg som det byttes filter på to ganger i året. Med årlig vedlikeholds kontroll organisert av borettslaget. Det er Veko AS som har utført dette.

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ved overtagelse av leiligheten i 2021 utførte firmaet Pedersen & Sikkerbøl AS noe arbeid i leiligheten. Arbeidet som ble utført var å tilleggsmontert kjøkkeninnredning, kjøleskap/høyskap fra IKEA. Montert en ny dør inn til lagerrom. Fjerne en av to dører inn til soverom. I tillegg til å male tak, vegger og lister i leiligheten.

**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?**
Nei

**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:** Ved en årlig kontroll av ventilasjonsanlegget til leiligheten i 2024 ble det funnet ulyd på den ene viften, som senere stoppet helt opp. Den ble erstattet med ny vifte, firmaet som både utførte kontrollen og monterte ny vifte var Veko AS. Det har ikke vært noen problemer med anlegget siden.

**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?**
Nei

**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?**
Nei



**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?**
Nei

**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

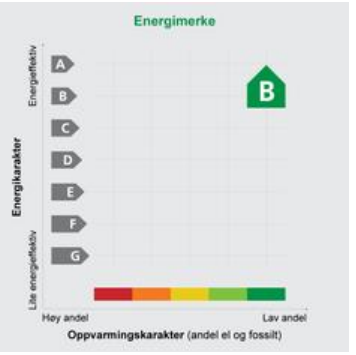
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 10-0142/25**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Nedre Torggate 10A |
| Postnr | 3015 |
| Sted | Drammen |
| Andels-/leilighetsnr. | 9 / |
| Gnr. | 114 |
| Bnr. | 1539 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1205415 |
| Dato | 26.11.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Simen Eknes Slotsvig |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2016 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 40 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

| | |
|---|---|
| Adresse: Nedre Torggate 10A | Gnr: 114 |
| Postnr/Sted: 3015 Drammen | Bnr: 1539 |
| Leilighetsnummer: | Seksjonsnr: |
| Bolignr: | Festenr: |
| Dato: 26.11.2020 19:51:35 | Bygnnr: |
| Energimerkenummer: A2020-1205415 | |
| Ansvarlig for energiattesten: | |
| Energimerking er utført av: Simen Eknes Slotsvig | |

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

**Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre  Dato utkjørt: 09.04.25  Side 1 av 3

Bragernes Atrium Borettslag
Nedre Torggate 10 A
3015 DRAMMEN

**Vår ref.:** 1515/9
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Camilla Enger
**Andelsnr:** 9

**Fødselsdato eier:** 19.03.1987

**Organisasjonsnr:** 815 612 132

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **10 841**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag IN-lån | 2 111 |
| | Renter IN-lån | 4 979 |
| | Felleskostnader | 2 738 |
| Tilleggsytelser: | Altibox Flex M Internett | 294 |
| | Administrasjonskostnad måler | 40 |
| | TV | 196 |
| Måler: | 1515 Styret avleser - Gulvvarme: Enhet: 1515/9 ( 1515 - 9) | 483 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 1 088 447 | Gjeld siste årsoppg.: | 1 095 009 |
| Klient ajourf. lån: | 85 867 147,93 | Klient gj. s. årsoppg.: | 37 324 325 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24808561499, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 09.04.2025: 36 982 933

Andel av saldo: 1 088 448

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.03.2047 )

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2022

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Gunn Heggelund |
| Adresse: | Hellinga 11 A |
| Postnr/-sted: | 1151 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 45012293 |
| E-post: | baborettslag@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2025

**Utestående saldo:** **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre  Dato utkjørt: 09.04.25  Side 2 av 3

Bragernes Atrium Borettslag
Nedre Torggate 10 A
3015 DRAMMEN

**Vår ref.:** 1515/9
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Camilla Enger

**Fødselsdato eier:** 19.03.1987

**Organisasjonsnr:** 815 612 132

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 095 009 | Andre inntekter: | 1 772 |
| Annen formue: | 37 157 | Utgifter: | 60 961 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 425 658 |
| Andelsnr: | 9 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2016 | | |
| Gårds/bruksnr: | 114/1539 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 1229.9 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 92385088 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 28.02.2017 | | | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜ | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Fjernvarme avregnes ved eierskifter og en gang i året. Måleravlesning må sendes eierskifte@usbl.no.

TV/Bredbånd: Per 27.07.2020 har selskapet avtale med GET. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Leiligheten har ikke parkering i parkeringssameiet

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

## Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bragernes Atrium Borettslag | **Vår ref.:** | 1515/9 | **Fødselsdato eier:** | 19.03.1987 |
| Nedre Torggate 10 A | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 3015 DRAMMEN | **Eiere:** | Camilla Enger | | |

**Organisasjonsnr:** 815 612 132

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

**VEDTEKTER**
for
Bragernes Atrium Borettslag
vedtatt på generalforsamling den 22.juni 2015
sist endret 24.04.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Organisering

Bragernes Atrium borettslag er en del av et kombinert bolig og næringsprosjekt som er organisert i flere eiendommer og eierseksjoner i vertikalnivået og i horisontalnivået – dvs over og under hverandre og ved siden av hverandre.

Bragernes Atrium borettslag har fått eierskap og hjemmel til gnr 114 bnr 1539 i Drammen kommune.

I tillegg har borettslaget fått eierskap og hjemmel til 19 parkeringsplasser og 1 bod i form av egne seksjoner beliggende i anleggseiendom næring, jf pkt 12-1 nedenfor. Anleggseiendommen er organisert som et eget eierseksjonssameie, som borettslaget da blir en seksjonseier i.

### 1-2 Formål

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

### 1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2 (1).

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

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

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

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

**4. Borett og bruksoverlating**

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.



Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

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

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

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

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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



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

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

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

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

(4) Styret nominerer ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt sittende styre som styremedlem i Sameiet Bragernes Atrium Parkering.

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

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

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

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

**9. Generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller



nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

**12. Særlige bestemmelser om parkering, boder, uteoppholdsareal og adkomtsareal**

**12-1 Innvendige parkeringsplasser og bod beliggende i anleggseiendom parkering – gnr 114 bnr 1541 i Drammen**

I garasjeanlegget, gnr. 114 bnr 1541, beliggende i plan U og i plan 1 er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Anleggseiendom parkering er seksjonert og vil formelt være ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter også for denne anleggseiendommen som Bragernes Atrium borettslag skal betale sin andel av og inngå i fellesutgiftene.

19 av parkeringsplasser og 1 bod i anleggseiendom (parkering) skal tjene som parkering og bod for Bragernes Atrium borettslag i anleggseiendommen. Disse er seksjonert som egne seksjoner og er hjemmelsoverført til Bragernes Atrium borettslag. Parkeringsplassene og boden er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr. 1.

På fellesarealet i gnr 114 bnr 1541 er det også etablert 3 stk parkeringsplasser til bruk for to-romsleiligheter i Sameiet Bragernes Atrium (1 stk), i Bragernes Atrium borettslag (1 stk) og i Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen (1 stk).

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til anleggseiendom parkering, gnr 114 bnr 1541, med parkeringsplasser og boder skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i anleggseiendom parkering i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Bragernes Atrium Parkering som vedlegges nærværende vedtekter - vedlegg nr. 2.

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

Øvrige boder tilhørende borettslaget ligger inne i de deler av borettslagets eiendom gnr 114 bnr 1539 som strekker seg ned i 1 etasjen og i kjelleren. Bodene er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr 3.

**12-2 Felles uteoppholdsareal beliggende på eiendommene tilhørende Sameiet Bragernes Atrium og Bragernes Atrium borettslag**

Uteoppholdsarealer – atriet - beliggende på eiendommene gnr 114 bnr 665 tilhørende Sameiet Bragernes Atrium og gnr 114 bnr 1539 tilhørende Bragernes Atrium borettslag er til felles bruk for Sameiet og borettslaget. Arealene er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr 4.

Takterrassen beliggende på gnr 114 bnr 665 er også avsatt til felles bruk for Sameiet Bragernes Atrium og Bragernes Atrium borettslag og er vist på vedlagte plantegning – vedlegg nr 5.

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

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til atriet og takterrassen skal fordeles forholdsmessig mellom Sameiet Bragernes Atrium og Bragernes Atrium borettslag i henhold til antall boliger og næringsseksjoner i hvert av disse, slik at Sameiet Bragernes Atrium's andel utgjør 40/74 og Bragernes Atrium borettslag's andel utgjør 34/74.

Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i de vedtektene for Sameiet Bragernes Atrium.

**12-3 Felles adkomstarealer gjennom passasje i næringsarealer i 1 etg i Bragernes Atrium**

Gnr 114 bnr 1540 (anleggseiendom Næring) tilhørende Sameiet Bragernes Atrium Næring er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter.

Kostnader til drift av fellesarealer til mellomgangen i Sameiet Bragernes Atrium Næring, markert på vedlagte plantegning – vedlegg nr 5 - skal fordeles slik:

| | |
|---|---|
| Sameiet Bragernes Atrium Næring | - 70/100 |
| Sameiet Bragernes Atrium | - 16/100 |
| Bragernes Atrium borettslag | - 14/100 |

Disse arealene vil også tjene som adkomstarealer for borettslaget og kostnadene vil inngå i fellesutgiftene i borettslaget.

Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i vedtektene for ovennevnte sameier og borettslag.

**12-4 Særlige bestemmelser**



Bragernes Atrium borettslag/andelseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i Sameiet Bragernes Atrium Næring på gateplan mot Nedre Torggate og Nedre Storgate 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 eller av Sameiet Bragernes Atrium Næring.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

**12-5 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne**

En andelseier 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 andelseieren uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget/som borettslaget eier i en annen eiendom.

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

Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers 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 andelseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

**12-6 Sikring av og etablert rettsvern for diverse rettigheter**

Følgende rettigheter er tinglyst:

- Gjensidig rettigheter for eiendommene i Bragernes Atrium prosjektet – gnr 114 bnr 665, gnr 114 bnr 1539, gnr 114 bnr 1540 og gnr 114 bnr 1541 og naboeiendommene på motsatt side av Nedre Torggate, gnr 114 bnr 26, gnr 114 bnr 698 og gnr 114 bnr 699 til å etablere og ha liggende/stående permanent stagforankring av styltespunt for byggeprosjekter under hverandre eiendommer

- Rett for eiendommene i Bragernes Atrium prosjektet – gnr 114 bnr 665, gnr 114 bnr 1539, gnr 114 bnr 1540 og gnr 114 bnr 1541 til å etablere og ha liggende/ stående permanent stagforankring av styltespunt for byggeprosjektet under kommunal gategrunn i Nedre Torggate, gnr 114 bnr 6046.

- Adkomstrett og bruksrett til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser for gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium), for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) og for gnr 114 bnr 669 (Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen) i gnr 114 bnr

1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).

- Gjensidig adkomstrett og bruksrett til felles atrium for gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag).
- Adkomstrett (gangadkomst) til felles atrium for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) over gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring).
- Adkomstrett og bruksrett til felles takterrasse for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) over/på gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).
- Adkomstrett og bruksrett til privat takterrasse for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) over/på gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium).
- Adkomstrett (gangadkomst) for gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring) over gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag).
- Rømningsvei for gnr 114 bnr 669 (Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen) over atriet i gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag).
- Adkomstrett (gangadkomst) for gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) over gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).
- Adkomstrett (gangadkomst) for gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) over gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring).
- Adkomstrett for gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering) over gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag).
- Adkomstrett (gangadkomst) for gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering) over gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium), gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) og gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring).
- Gjensidig rett til å legge og ha liggende felles vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger, teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv over og gjennom gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium), gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag), gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring) og gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).
- Erklæringer om eiendomsgrenser, eiendomsretter og vedlikehold mellom overflateeiendommer og anleggseiendommer i Bragernes Atrium.

## HUSORDENSREGLER BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andre.

1. **Fellesarealene** er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter områdene. Lufting av kjæledyr er ikke tillatt i Atriet.

2. **Trapperom**. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller sykler i felles trapperom eller ganger.

3. **Parkering** skal skje på tildelt plass i garasjekjeller. Utleie av parkeringsplass og bod kan kun skje til andre beboere. Eier er ansvarlig for plassen selv ved utleie. Ved varslende vedlikeholdsoppgaver av garasje er eier ansvarlig for å varsle leietaker av p- plassen.

4. **Tepper** el. må ikke ristes ut av vinduer eller veranda. Dette av hensyn til naboer, spesielt underliggende. Snømåking/vasking av veranda skal gjøres med forsiktighet uten ulempe for de som bor under.

5. **Avfall** skal pakkes inn slik som anvist fra kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor leiligheten er ikke tillatt.

6. **Montering av antenner, markiser og lignende** skal ikke skje uten styrets godkjenning og med riktig fargekode (727/15) på duk. Screens skal ha samme farge på duk og antrasitt grå på side. Blomsterkasser monteres på innsiden av verandarekkverket.

7. **Fellesdørene** skal alltid være låst (åpne aldri for personer du ikke kjenner eller som ikke legitimerer seg).

8. **Ro og orden**. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, tv, stereoanlegg og musikkinstrumenter. Likeså enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy ved banking, boring og snekring skal avsluttes senest kl. 21.00. Ved større sammenkomster eller støyvoldene arbeid bør naboene varsles på forhånd (Bl i oppgang NT10A og NT12, Sameiet BA i oppgang NT6 og NS7)**.**

9. **Dyrehold** er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

10. **Alle saker som ønskes behandlet av styret** må sendes styret skriftlig, gjerne via e-mail baborettslag@gmail.com (eventuelt i forslagskasser i oppgang NT10A og NT12).

Husordensreglene er drøftet i juni 2024, og er vedtatt av styret i BA borettslag.



INNKALLING 2025

# Bragernes Atrium Borettslag

Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00
Håndverkeren selskapslokaler

usbl

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bragernes Atrium Borettslag

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Håndverkeren selskapslokaler

## 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 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Opprettelse av valgkomite

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Even Ingebretsen
Styremedlem, Rune Andre Antonsen
Varamedlem, Sigrun Elise Grahl-Jacobsen

#### 5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Rune Andre Antonsen og Even Ingebretsen er på valg. Begge melder at de tar gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Even Ingebretsen og Rune Andre Antonsen velges, for 2 år

#### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Monica Bock har sagt seg villig til å velges som vararepresentant, for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Monica Bock velges som varamedlem for 1 år.

#### 5.3 Opprettelse av valgkomite

Styret foreslår at generalforsamlingen velger 2 til 3 medlemmer til en valgkomite.

#### 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **1 492 760** | **1 199 115** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 2 305 896 | 2 458 517 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -4 956 605 | -1 260 428 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 3 011 811 | -904 444 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **361 103** | **293 645** |
| **C. Disponible midler** | **1 853 863** | **1 492 760** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 2 372 164 | 2 151 227 |
| Kortsiktig gjeld | -518 301 | -658 467 |
| **C. Disponible midler** | **1 853 863** | **1 492 760** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget 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 | 5 122 963 | 5 009 359 | 5 116 640 | 4 902 614 |
| **Sum leieinntekt** | | **5 122 963** | **5 009 359** | **5 116 640** | **4 902 614** |
| **Sum inntekt** | | **5 122 963** | **5 009 359** | **5 116 640** | **4 902 614** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 19 270 | 18 330 | 20 000 | 19 740 |
| Styrehonorar | 3 | 136 667 | 130 000 | 140 000 | 140 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 65 374 | 38 502 | 48 000 | 70 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 280 032 | 285 446 | 349 500 | 316 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 240 991 | 314 257 | 352 000 | 386 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 9 313 | 5 938 | 13 500 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 22 826 | 1 589 | 6 000 | 7 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 334 677 | 276 602 | 344 000 | 263 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 894 | 5 629 | 5 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 86 016 | 81 609 | 86 000 | 89 500 |
| Andre honorar | 9 | 38 797 | 41 547 | 42 500 | 39 000 |
| Kontorkostnad | | 798 | 439 | 1 000 | 1 000 |
| TV/bredbånd | | 188 632 | 183 193 | 190 000 | 200 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 6 811 | 2 998 | 2 500 | 3 000 |
| Kontingent og gaver | | 11 060 | 10 200 | 11 200 | 12 200 |
| Forsikring | | 122 455 | 203 356 | 135 000 | 155 500 |
| Andre kostnader | 10 | 14 888 | 3 290 | 13 500 | 13 000 |
| Andel av driftskostnad i sameie | 2 | 118 375 | 116 520 | 123 000 | 121 500 |
| **Sum kostnad** | | **1 702 877** | **1 719 446** | **1 882 700** | **1 847 940** |
| **Driftsresultat før IN** | | **3 420 086** | **3 289 914** | **3 233 940** | **3 054 674** |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 1 038 189 | 1 124 444 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter IN** | | **4 458 275** | **4 414 358** | **3 233 940** | **3 054 674** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 88 933 | 43 991 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 2 241 311 | 1 999 832 | 2 196 574 | 2 030 822 |
| **Netto finansposter** | | **2 152 378** | **1 955 841** | **2 196 574** | **2 030 822** |
| **Årsresultat** | | **2 305 896** | **2 458 517** | **1 037 366** | **1 023 852** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 2 305 896 | 2 458 517 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **2 305 896** | **2 458 517** | **0** | **0** |

## Balanse 2024 Bragernes Atrium Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 4 | 126 330 000 | 126 330 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **126 330 000** | **126 330 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 2 320 | 93 301 |
| Kostnader til avregning | | 561 396 | 549 610 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 341 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 136 770 | 122 834 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 671 337 | 1 385 483 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 372 164** | **2 151 227** |
| **SUM EIENDELER** | | **128 702 164** | **128 481 227** |



Balanse 2024 Bragernes Atrium Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 170 000 | 170 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **170 000** | **170 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 8 049 089 | 5 743 193 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **8 049 089** | **5 743 193** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **8 219 089** | **5 913 193** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 37 324 326 | 42 280 931 |
| Borettsinnskudd | | 33 580 000 | 33 580 000 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 12 | 49 060 448 | 46 048 637 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **119 964 774** | **121 909 568** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 2 407 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 109 694 | 145 838 |
| Skyldig off. myndigheter | | 3 958 | 2 925 |
| Påløpne renter | | 11 197 | 12 337 |
| A konto til avregning | | 400 860 | 389 737 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -9 815 | 107 630 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **518 301** | **658 467** |
| **Sum gjeld** | | **120 483 075** | **122 568 035** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **128 702 164** | **128 481 227** |
| Pantstillelser | 13 | 119 964 774 | 121 909 568 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Gunn Heggelund | Rune Andre Antonsen | Even Ingebretsen |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.





Noter årsregnskap 2024 Bragernes Atrium Borettslag

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 649 088 | 1 649 088 |
| 3609 Leie parkering | 114 000 | 110 580 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 189 720 | 195 024 |
| 3626 Adm. gebyr målere | 18 768 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 2 237 814 | 2 017 847 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 913 573 | 1 036 821 |
| **Sum** | **5 122 963** | **5 009 359** |

## Note 2 - Andeler i driftssameie

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6394 Felleskostn. fra P-sameiet felles plasser & bod | 118 375 | 116 520 |
| **Sum** | **-118 375** | **-116 520** |

Konto 6394 gjelder felleskostnader for parkering og boder.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 19 270 | 18 330 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 136 667 | 130 000 |
| **Sum** | **155 937** | **148 330** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygninger |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 20 782 000 | 105 718 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 20 782 000 | 105 718 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 170 000 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 20 782 000 | 105 548 000 |
| Anskaffelsesår : | 2017 | 2017 |
| Antatt levetid i år : | | |

Borettslaget består av 34 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 114 og bruksnummer 1539 i Drammen kommune. Eiertomt på 1.229,9 m2.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polisenr. 92385088.

1515 Bragernes Atrium Borettslag Org. nr. 815612132

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 125 829 | 149 072 |
| 6340 Heisalarm | 5 496 | 6 140 |
| 6341 Brannalarm | 13 118 | 10 939 |
| 6360 Trappevask & vedl.h. oppgang til takterr. & atrium | 3 593 | 12 825 |
| 6361 Fast renhold | 103 708 | 71 348 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 179 | 0 |
| 6364 Matteleie | 28 111 | 27 170 |
| 6392 Containerleie/tømming | 0 | 6 818 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 1 135 |
| **Sum** | **280 032** | **285 446** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| 6450 Leie parkering | 3 125 | 0 |
| **Sum** | **9 313** | **5 938** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 6 001 | 0 |
| 6540 Inventar | 2 799 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 949 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 13 024 | 525 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 003 | 115 |
| **Sum** | **22 826** | **1 589** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 4 884 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 42 883 | 14 436 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 18 892 | 0 |
| 6607 Vedlikehold mellomgang/atriumpassasjen | 61 507 | 113 185 |
| 6610 Vedlikehold atriet og takterrasse | 3 969 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 48 449 | 38 301 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 933 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 27 740 | 16 066 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 91 437 | 1 611 |
| 6641 Malerarbeider | 17 500 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 12 281 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 8 345 | 4 259 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 742 | 83 860 |
| **Sum** | **334 677** | **276 602** |

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





## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 29 735 | 29 047 |
| 6716 Honorarkostnader øvrige | 9 063 | 12 500 |
| **Sum** | **38 797** | **41 547** |

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 0 | 248 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 2 234 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 3 438 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 309 | 288 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 296 | 519 |
| 7790 Andre kostnader | 8 897 | 1 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 8 |
| 7795 Husleietap | -51 | -7 |
| **Sum** | **14 888** | **3 290** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 170 000 | 0 | 170 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **170 000** | **0** | **170 000** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 5 743 193 | 2 305 896 | 8 049 089 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **5 743 193** | **2 305 896** | **8 049 089** |
| **Sum egenkapital** | **5 913 193** | **2 305 896** | **8 219 089** |







## Note 12 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **SpareBank 1 Sørøst-Norge** |
| **Lånenummer:** | **24808561499** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 |
| Rentesats: | 5.49 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 92 498 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 42 280 931 |
| Avdrag i perioden: | 4 956 605 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **37 324 326** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 32 376 492 |
| Andelssaldo 01.01: | 46 048 637 |
| Innbetalt IN i perioden: | 4 050 000 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 1 038 189 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **49 060 448** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **86 384 774** |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808561499 | 2 | 3 131 399 | 6 262 798 |
| | 1 | 2 608 410 | 2 608 410 |
| | 1 | 2 543 036 | 2 543 036 |
| | 1 | 1 954 673 | 1 954 673 |
| | 1 | 1 863 150 | 1 863 150 |
| | 1 | 1 830 463 | 1 830 463 |
| | 2 | 1 732 402 | 3 464 804 |
| | 1 | 1 667 029 | 1 667 029 |
| | 1 | 1 568 968 | 1 568 968 |
| | 1 | 1 438 221 | 1 438 221 |
| | 1 | 1 403 666 | 1 403 666 |
| | 1 | 1 307 474 | 1 307 474 |
| | 2 | 1 258 443 | 2 516 886 |
| | 1 | 1 216 884 | 1 216 884 |
| | 1 | 1 193 070 | 1 193 070 |
| | 1 | 1 095 009 | 1 095 009 |
| | 1 | 1 078 666 | 1 078 666 |
| | 1 | 887 214 | 887 214 |
| | 1 | 695 868 | 695 868 |
| | 1 | 609 585 | 609 585 |
| | 1 | 118 452 | 118 452 |

## Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.





Noter årsregnskap 2024 Bragernes Atrium Borettslag

## Note 13 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 86 384 774 |
| Innskuddskapital | 33 580 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **119 964 774** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **126 330 000** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

1515 Bragernes Atrium Borettslag Org. nr. 815612132

Resultat og balanse med noter for Bragernes Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bragernes Atrium Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunn Heggelund (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Rune Andre Antonsen (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Even Ingebretsen (sign.) | 04.03.2025 |



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Bragernes Atrium Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bragernes Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets 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 dokumentnøkkel: ESLXY-EN7FP-37QDM-UBYF8-YIWBV-DERU3

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: ESLXY-EN7FP-37QDM-UBYF8-YJWBV-DEPU3



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: 77.16.xxx.xxx*
*2025-03-06 16:59:21 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: ESLXY-EN7FP-37QDM-UBYF8-YJWBV-DEPU3

# Årsmelding 2024 - Bragernes Atrium Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Even Ingebretsen
Styremedlem, Rune Andre Antonsen
Varamedlem, Sigrun Elise Grahl-Jacobsen

Styret i Bragernes Atrium Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Bragernes Atrium Borettslag 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. Bragernes Atrium Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 815612132

Bragernes Atrium Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Bragernes Atrium Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92385088. 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.

Bragernes Atrium Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Caverion har årlig test av brannalarmsystemet. Borettslaget har utbedret alle feil og mangler iht rapport fra Caverion på brannsikkerhet. I tillegg har vi hatt gjennomgang/godkjenning av alle brannslukkingsapparater i leilighetene i januar 24.
- Kontinuerlig utbedring av alle nød/ledelys som viser feil.
- Alle punkter i vårt HMS system er fulgt opp og ev utbedret ved feildetektering.
- Risikovurdering er utført uten merknader.
- Evakueringsstige i Atriet er testet og funnet ok.



## Styrets arbeid

En stor utfordring i BA Borettslag i 2024 har vært vann: både kaldt vann, varmt vann, vann til vanntåkeanlegg og sprinkleranlegg har voldt oss problemer i året. Vanntåkeanlegget fikk merknad under den årlige service oppfølgingen i 2023, grunnet en flens som hadde feil metall og korroderte. Flensen ble byttet våren 24 og samtidig ble stoppekran innmontert samt koblet til alarmsystemet. Grunnet manglende stoppekran måtte vannet stenges ute i gata, og i etterkant av dette røyk kommunens vannmåler på vårt vanninntak. Her ble det avdekt store mangler på vanninntaket, som kommunen beordret utbedret (utbedret januar 2025). Det har også i lang tid vært problemer med tidvis svært varmt vann i kranene, noe vi fant løsningen på i 2024. Dette ser nå ut til å være mer stabilt og riktig. Vi har imidlertid registrert mye "dritt" i vannet som kan medføre trykkfall og vekslende blandingsforhold i kranene. Her kan vi bare anbefale å rense siler i kraner og dusjbatterier. Forholdet bør bli bedre i 2025 etter utbedring av vanninntaket. Ved service gjennomgang av sprinkleranlegget i BA ble det også gitt mange avvik. For boenheten var det i hovedsak feil lagring i boder som ble påpekt, men dette gir oss en høy negativ verdi i den FG rapporten som ble utformet (går til forsikringsselskapene). Dette bør vi gjøre noe med da det i hovedsak er helt gratis. Styret har utarbeidet en "instruks for lagring i boder" som blir implementert i 2025. Vg følg dette pålegget, det gagner oss alle.

Vi hadde en lekkasje i 2024, som vi heldigvis fant årsak til relativt fort, og fikk tettet ved å sette på et beslag på en kasse på taket. Det er noe skade i en leilighet som vi utbedrer våren 2025, etter å ha bekreftet at det ikke kommer mer fukt.

I 2024 fikk vi også vår første minicrosser (elektrisk hjelpemiddel). Dette avstedkom behov for klargjøring i forhold til bruk og oppbevaring. Styret så seg nødt til å utarbeide en instruks for bruk og oppbevaring i Borettslaget. Denne vil også bli implementert i 2025 og ligger allerede ute på Bonabo "min side" som Tema. Her er også vedtekter for Borettslag og Parkering tilgjengelig, samt husordensregler for Borettslaget. Styret har utarbeidet et velkomstskriv sammen med Sameiet (ligger også på "min side"), som er tenkt å benyttes mot nye beboere i Bragernes Atrium. Skrivet tar for seg generelle nyttige informasjoner som er viktig å kjenne til. Det kan være nyttig for alle å lese disse på Bonabo!

For øvrig har styret i 2024 hatt 7 styremøter og omtrent like mange fellesmøter med Sameiet, for å koordinere felles virksomhet. Alle henvendelser fra beboere er svart ut fortløpende, og vi har hatt ca 10 oppslag på tavlene gjennom året (også sendt ut til beboere som ikke har reservert seg). Samarbeidet mellom Borettslag, Sameiet BA, Næringsameiet og Parkering fungerer upåklagelig.

Det er gjennomført dugnad både vår og høst, og vi har klart å utføre alt arbeid som har vært nødvendig, med hovedvekt på vår del av Atriet. Dette har fremstått som vanlig, fint og fargerikt i all sin blomsterprakt.

Styret har avsluttet nøkkelavtalen med USBL, slik at nye nøkler nå bestilles via styremailen baborettslag@gmail.com, hvor vi dirigerer videre direkte til låsesmeden.

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som; regnskap, budsjett, avlesning vannmålere, justering av felleskostnader etc. Styret mener vi har en god økonomi og har valgt å ikke øke felleskostnadene ved inngangen til 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2025

**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 Onsdag 02.04.2025.

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).

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bragernes Atrium Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Håndverkeren selskapslokaler.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Merethe Raabe Frantsen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Merethe Raabe Frantsen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Monika Bock

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble: godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Saklisten ble: godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent
Med forbehold om en forklaring på energikostnad.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 140000 ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Rune Andre Antonsen og Even Ingebretsen er på valg. Begge melder at de tar gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Rune Andre Antonsen for 2 år.

Valgt ble: Even Ingebretsen for 2 år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Monika Bock har sagt seg villig til å velges som vararepresentant, for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Monika Bock for 1 år.

### 5.3 Opprettelse av valgkomite

Styret foreslår at generalforsamlingen velger 2 til 3 medlemmer til en valgkomite.

**Vedtak:** —

### 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**
Valgt ble: Styred velger kandidat

Møteleder

Protokollvitne

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407
3023 DRAMMEN

Dato: 20.08.2019
Saksnr.: BYGG-19/00524-11
Deres ref.:

**Nedre Storgate 5 - 7 og Nedre Torggate 6-12, ferdigattest for Bragernes atrium, nybygg, næring og bolig**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114/665/0/0, 114/1539, 114/1541 og 114/1540
Nedre Storgate 5 - 7 og Nedre Torggate 6-12
Ansvarlig søker: HALVORSEN & REINE AS
Tiltakshaver: BRAGERNES ATRIUM AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg med bolig og næring mottatt 28.06.19.

Det ble gitt rammetillatelse 22.08.14 med saksnummer til oppføring av boligbygg med 73 boenheter, parkeringskjeller, kontor- og forretningsareal i sak med saksreferanse 14/6536-8.

Følgende igangsettingstillatelser er gitt:
Nr. 1, av 06.02.15 for riving av eksisterende bygninger, med saksreferanse 14/6536-22
nr. 2 av 25.03.15 for spunting og nødvendig gravearbeider, med saksreferanse 14/6536-35
nr. 3 av 13.05.15 for peling, med saksreferanse 14/6536-40
nr. 4 av 26.06.15 for betongarbeider og bunnledninger, med saksreferanse 14/6536-50
nr. 5 av 18.12.15 for ferdig bygg unntatt fasadekledning og næringslokaler, saksreferanse 14/6536-75
nr. 6 av 13.07.16 for fasadekledning og innredning av et næringslokale, med saksreferanse 14/6536-92
nr. 7 av 15.07.16 for utvendige VA-arbeider, med saksreferanse 14/6536-97
nr. 8 av 10.05.17 for innredning av butikklokale, Kitch'n, med saksreferanse 14/6536-129
nr. 9 av 30.05.17 for innredning av butikklokale, Japan Photo, med saksreferanse 14/6536-138.
nr. 10 av 21.02.18 for etablering av løfteplattform hos Japan Foto, med saksreferanse 14/6536-167
nr. 11 av 17.04.18 for innredning av to næringslokaler, med saksreferanse 14/6536-174
nr. 12 av 09.05.18 for innredning av kontorlokalene i 2. etasje, med saksreferanse 14/6536-180
nr. 13 av 02.11.18 for innredning av butikklokaler for meglerfirma med saksreferanse 14/6536-197
nr. 14 av 20.06.19 for innredning av lokaler for pop-up konsept med saksreferanse BYGG-19/00524-6.

Det er gitt følgende midlertidige brukstillatelser:
Nr. 1 av 15.12.16 for næringslokaler i Nedre Torggt 10, NT10-1-8 og Nedre Storgt 5/7, NS5/7-1-5, med saksreferanse 14/6536-114
nr. 2 av 01.03.17 for hele tiltaket, unntatt 5 næringslokaler i 1 etasje og kontorlokaler i 2. etasje, med saksreferanse 14/6536-122
nr. 3 av 01.06.17 for butikklokale for Kitch'n i Nedre Storgate 7, med saksreferanse 14/6536-141
nr. 4 av 06.07.17 for Japan Photo, med saksreferanse 14/6536-153
nr. 5 av 29.08.17 for hele tiltaket unntatt 3 næringslokaler i 1. etasje og kontorlokaler i 2. etasje, med saksreferanse 14/6536-158
nr. 6 av 16.05.18 for to næringslokaler i 1. etasje med saksreferanse 14/6536-184.
nr. 7 av 04.07.18 for innredningsarbeider for kontorlokalene i 2. etasje, med saksreferanse 14/6536-190
nr 8 av 19.11.18 for innredning av butikklokaler for meglerfirma i 1. etasje, med saksreferanse 14/6536-202.

## 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 boligbygg med 73 boenheter, parkeringskjeller, kontor- og forretningsarealer.

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 plan 2 | datert | 10.05.17 |
| Utomhusplan plan6 | datert | 10.05.17 |
| Fasade Nedre Storgate 5-7 | datert | 10.05.17 |
| Fasade Nedre Torggate 6-10 | datert | 10.05.17 |
| Fasade L-bygget | datert | 10.05.17 |
| Fasade T-bygget | datert | 10.05.17 |
| Kjellerplan | datert | 10.05.17 |
| Plan 2 | datert | 10.05.17 |
| Plan 3 | datert | 10.05.17 |
| Plan 4 | datert | 10.05.17 |
| Plan 5 | datert | 10.05.17 |
| Plan 6 | datert | 10.05.17 |
| Takplan | datert | 10.05.17 |
| Snitt A-A og B-B | datert | 10.05.17 |
| Snitt 1-3 T-bygget | datert | 10.05.17 |

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan versjon nr. 17, datert 28.06.19 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| Foretak og org.nr. | Beskrivelse | Tiltaksklasse |
|---|---|---|
| Halvorsen & Reine AS, 879421322 | SØK ansvarlig søker<br>PRO arkitektur<br>PRO Bygningsfysikk | 3 |
| Betonmast Selvaagbygg AS, 935499151 | PRO bygningsfysikk: energiberegning og kuldebroberegning | 3 |
| Stener Sørensen AS, 879421322 | PRO utearealer og lanskapsutforming | 2 |
| Geoingeniørene AS, 946868175 | PRO oppmålingsteknisk prosjektering<br>UTF plassering av tiltaket | 3 |
| Asplan Viak, 910209205 | PRO brannkonsept for rammesøknad | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| | PRO lydteknisk prosjektering | 3 |
| COWI AS, 979364857 | PRO brannkonsept, kun trapperom<br>PRO konstruksjonssikkerhet | 3<br>2 |
| Five Elektro AS, 971227435 | PRO Brannalarm og nødlys<br>UTF Brannalarm og nødlys | 3 |
| Multiconsult AS, 910253158 | PRO geoteknikk: prosjektering av sikringskonstruksjoner for etablering av kjeller, samt pelefundamentering av bygget og grunnundersøkelser inklusiv forurensning av grunn | 3 |
| Hjellnes Consult AS, 964864861 | PRO bunnledning<br>PRO sanitær, varme- og slukkeinstallasjoner<br>PRO ventilasjon: sjakter og garasje og tilførsel til næring og kontorer<br>PRO utvendig VA-anlegg | 3<br>3<br>3<br>2 |
| VA Consult AS, 992191686 | PRO VA ledningsanlegg –DN 400 overvannsledning | 2 |
| Orona Norway AS, 984176503 | PRO løfteinnretninger<br>UTF løfteinnretninger | 2<br>2 |
| Buskerud gjenvinning AS, 983784186 | PRO miljøsanering og riving<br>UTF miljøsanering og riving<br>UTF ansvarlig utførende plugging av VA | 2 |
| Ingeniørplan AS, 984851790 | PRO teglfasader | 3 |
| Alupoint AS, 912374637 | PRO montering av glass og fasadekonstruksjoner<br>UTF montering av glass og fasadekonstruksjoner | 2 |
| EM Teknikk AS, 980422720 | PRO sanitær-, kjøle-, sprinkler- og ventilasjonsanlegg kun for bakre del av Kjemperud (Vic) | 2 |
| ETS AS, 946038857 | PRO brannalarm og nødlysanlegg kun for bakre del av Kjemperud (Vic) | 2 |
| Assemblin Drammen AS, 965808752 | PRO og UTF slukkeinstallasjoner, ventilasjon- og klimainstallasjoner, varme- og kuldeinstallasjoner. For butikklokaler, pop-up lokalene og kontorlokaler i 2. etasje. | 2 |
| Ing. Ivar Pettersen AS, 961773490 | PRO og UTF brannvarsling og nødlys for butikklokaler, pop-up lokalene, kontorlokaler 2. etasje | 2 |
| Randem & Hubert AS 989653245 | PRO og UTF ventilasjonsarbeider for to butikklokale og kontorlokaler 2. etasje | 1 |
| Bravida Norge AS 987582561 | PRO og UTF brannalarm og nødlysanlegg for to butikklokaler i 1. etasje | 3 |
| Honeywell Life Safety AS, 981336305 | PRO brannvarsling og nødlys meglerfirmaets butikklokaler 1. etasje | 2 |
| Betonmast Buskerud-Vestfold AS, 911793520 | UTF overordnet ansvar for utførelse (for alle fagområder der det ikke er gitt ansvarsrett for utførelse til andre foretak) | 3 |
| Kynningsrud Fundamentering AS, 982310709 | UTF spuntarbeider<br>UTF pelearbeider | 3 |
| Isachsen Anlegg AS, 970999507 | UTF grunnarbeider og utvendig VA-arbeider | 3 |
| Kaare Mortensen Buskerud AS, 993417270 | UTF utvendig VA-anlegg | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| | UTF plasstøpte betongkonstruksjoner | 3 |
| Facta Montasje AS, 998616042 | UTF tømrerarbeid yttervegger | 2 |
| Tveiten & Riis Murmesterfirma AS, 977088569 | UTF teglsteins og pussede fasader<br>UTF mur og puss av innvendige lecavegger | 2<br>2 |
| Con-Form Oslo AS, 931419323 | UTF betongkonstruksjoner prefab<br>UTF montering av stålkonstruksjoner | 3 |
| NH Entreprenør AS, 997851374 | UTF innvendige sanitær-, varme- og slokkeinstallasjoner<br>UTF ventilasjonsanlegg | 3<br>2 |
| Vito teknisk entreprenør AS, 884260922 | UTF innvendige sanitær, varme, ventilasjons- og slokkeinstallasjoner hos Japan Photo og Kitch'n | 2 |
| Eivind Haukjem, AS, 973052462 | UTF blikkenslagerarbeid<br>UTF montering av fasadeplater | 2<br>2 |
| Byggpartner AS, 979620128 | UTF taktekking | 3 |
| Centrum Rør AS | UTF slukkeinstallasjoner kun for bakre del av Kjemperud (Vic) | 2 |
| Ing. Ivar Pettersen AS, 961773490 | UTF brannvarsling og nødlys kun for bakre del av Kjemperud (Vic) | 2 |
| GK inneklima AS, 952391992 | UTF ventilasjonsmontasje og montering av komfortkjøling kun for bakre del av Kjemperud (Vic) | 2 |
| Aakerholt, Steen Lund, 989031740 | UTF landskapsutforming | 3 |
| GST Byggmontering AS, 912252353 | UTF innvendig plassbygde delevegger | 2 |
| POB Entreprenør AS, 965178228 | UTF bygningsmessige arbeider for butikklokaler, pop-up lokalene, kontorlokaler 2. etasje | 1 |
| Irby Elektro AS | UTF brannalarmanlegg og nød-ledlys for meglerfirmaets butikklokaler 1. etasje | 2 |
| Boligbyggerlaget Usbl, 950285680 | KPR uavhengig kontroll våtrom | 2 |
| Rambøll Norge AS, 915251293 | KPR konstruksjonssikkerhet PRO<br>KUT konstruksjonssikkerhet UTF | 2<br>3 |
| Norconsult AS, 962392687 | KPR geoteknikk kontroll av prosjektering | 3 |
| Multiconsult AS, 910253158 | KUT ansvarlig kontrollerende for utførelse av geoteknikk | 3 |
| Roar Jørgensen AS 979656874 | KPR brannsikkerhet | 3 |
| COWI AS, 979364857 | KPR bygningsfysikk PRO<br>KUT bygningsfysikk UTF | 3<br>3 |

**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/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/

Med hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Anette Grasbekk
fagkoordinator byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter*

Vedlegg: Bragernes atrium utomhusplan plan 2
Bragernes atrium utomhusplan plan 6
Bragernes atrium fasade nedre Storgate 5-7
Bragernes atrium fasade nedre Torggate 6-10
Bragernes atrium fasade L-bygget
Bragernes atrium fasade T-bygget
Bragernes atrium kjellerplan
Bragernes atrium plan 2
Bragernes atrium plan 3
Bragernes atrium plan 4
Bragernes atrium plan 5
Bragernes atrium plan 6
Bragernes atrium takplan
Bragernes atrium snitt A-A og B-B
Bragernes atrium snitt 1-3 T-bygget

Kopi: BRAGERNES ATRIUM AS

# Nedre Torggate 10A

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 99 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bragernes skole (1-7 kl.)**<br>315 elever, 16 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Danvik skole (1-7 kl.)**<br>344 elever, 17 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Norlights Montessoriskole Dram...**<br>64 elever, 2 klasser | 23 min<br>2 km |
| **Børresen ungdomsskole (8-10 kl...**<br>366 elever, 26 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...**<br>644 elever, 43 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Drammen videregående skole**<br>1250 elever, 51 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Heltberg vgs. Drammen** | 23 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bragernes torg**<br>Totalt 16 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| **Strømsø torg**<br>Totalt 6 ulike linjer | 10 min<br>0.8 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 52 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 9 min |

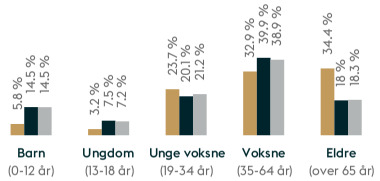
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Brannposten barnehage (3-5 år)**<br>28 barn | 10 min<br>0.7 km |
| **Parktunet barnehage (0-5 år)**<br>103 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Lilleløkka barnehage (1-5 år)**<br>44 barn | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Bragernes Kvartal** | 2 min |
| **Kiwi Øvre Storgate** | 3 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 | 11 min |
| Drammen videregående | 14 min |
| EVO Engenkvartalet | 1 min |
| Fitness24Seven Drammen | 2 min |

*«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»*

Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

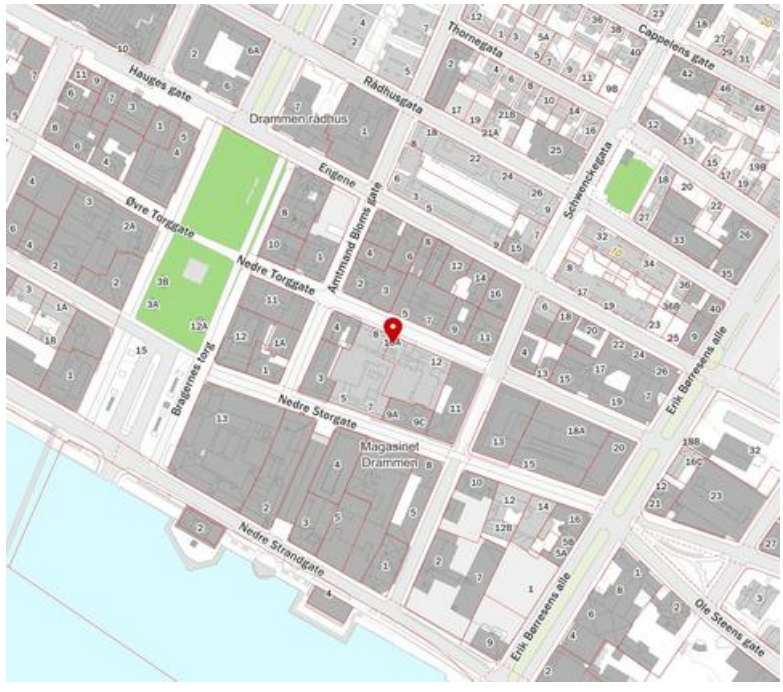
Nærhet til skog og mark 89/100

### 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

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 10-0142/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Nedre Torggate 10A 3015 DRAMMEN

**Betegnelse:** Gnr 114, bnr 1539 (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