NORDVIK

Losjeplassen 15

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Losjeplassen 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 3-roms sentrumsleilighet fra 2017 - Balkong - Garasje - Vannbåren gulvvarme - Heis - Ingen fellesgjeld!

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**8 372,-**
Totalpris	**4 658 372,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 074,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Losjeplassen 15 - En tiltalende 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Bragernes!

Høydepunkter:

- Heis
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Moderne fargevalg og store vindusflater
- Pent og oppgradert kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Lun og skjermet uteplass
- Praktisk innvendig bod og sportsbod i kjeller
- Parkering i garasje m/mulighet for elbil-lader
- Oppvarming, kommunale avgifter, tv/internett inkl. i felleskostnader
- Ingen fellesgjeld
- Felles takterrasse

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til "alt" du måtte trenge i hverdagen.
Pendlervennlig beliggenhet med kort vei til buss og tog, samt nærhet til det nye sykehuset.
Enkel tilknytning til elva og marka med flotte turmuligheter hele året.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK



Velkommen inn! Entré med praktisk skyvedørsgarderobe


















TAKE IT EASY
BUT TAKE IT
...


TAKE IT EASY
BUT TAKE IT
...






Miele





Utsikt fra takterrassen





Flott atrium felles for borettslaget



Parkering i garasje med tilhørende sportsbod


AASS
15

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0114/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 60 i Losjeplassen Vest Borettslag, org.nr. 915865038

Selger
Marthe Øynes

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
6 992,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 372,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 872,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 658 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 667 872,- (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.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 5 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.

Innhold
4. Etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom/bod.

Adkomst til balkong på ca. 5 kvm fra soverom.
Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller på ca. 5 kvm.
Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr. 60) i felles parkeringskjeller.

Standard
Entré:
Lys og romslig entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen er malt i moderne fargetoner samt har spotskinne i tak for god belysning. Fra gangen er det adkomst til en praktisk innvendig bod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med

naturlig lys i oppholdsrommet. Leiligheten fremstår som delikat og moderne med fine fargevalg, samt parkett på gulv. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken: Pent og oppgradert kjøkken fra 2017. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenet er oppgradert i 2022 med enkelte nye skap, innebygde hvitevarer, nye armaturer, vask og benkeplate.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er god plass for garderobeskap til oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor. Fra soverommet er det adkomst til en lun og skjermet uteplass på ca. 5 kvm.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant, speilskap, toalett og dusjnisje med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Det er også innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Parkering
Det medfølger en plass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket 60.
Det er lagt opp infrastruktur for elbillader. Om man ønsker å tilkoble seg dette, må man ta kontakt med styret for å få referansenummer til TLS som monterer boks. Pris for boks til elbillader ligger på ca 20-25 000 kr. Etter installering av boks tilknytter man seg ladeabonnement via Current som fakturerer direkte til brukerne.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Installert motorisert solskjerm på vindu i stue

2022:
- Pusset opp kjøkken med enkelte nye skap, innebygde hvitevarer, nye armaturer, vask og benkeplate
- Malt skapfronter

2021:
- Malt flater på alle rom unntatt bad
- Byttet belysning til skinne med spotter i alle rom unntatt bad
- Etablert flere stikk på kontor/soverom 2, stue og under overskap på kjøkken
- Installert Plejd-system

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Rør og Sanitær, byttet en pakning i vask på badet. 06.10.2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg fra 2017, bad fra byggeår. Styret har dokumentasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS. Byttet til skinnesystem for spotter i alle rom unntatt bad. Installert Plejd system. Etablert flere stikk på kontor/soverom 2 og i stue. 18.01.2022 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Koblet til screen for solskjerming i stue. 18.03.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 18.01.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er lagt opp til el-billader i felles parkeringskjeller

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Finn-Erik Bauer Sørensen

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:

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap : I teknisk bod
Varmtvannstank : fellesanlegg
Fordelerskap - rør : I entre
Ventilasjonsanlegg : I teknisk bod

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle/nattbord på soverom
- Lampe på vegg i stue
- String hyller på kjøkken og i stue
- Hylle og knaggrekke i gang

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

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

Adgang til utleie
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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vannbåren gulvvarme på øvrige rom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 264 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 074,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 2 814,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikeholdskostnader, løpende driftskostnader mm.)
Grunnpakke TV og bredbånd kr. 598,-
Fjernvarme kr. 687,-
Filterbytte kr. 75,-
Parkering kr. 150,-
Akonto kaldtvann kr. 375,-
Akonto varmtvann kr. 375,-

A-konto beløp beregnes per areal.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 311 380,-
Som sekundærbolig: kr 5 245 519,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet grunnpakke kabel-tv og internett fra Telia via felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Losjeplassen Vest borettslag ligger i Drammen kommune, og har org.nr: 915865038. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.
Borettslaget består av 102 leiligheter, fordelt på 2 bygninger, og eiendommen har gårds- og bruksnummer

114/315 med 4 forskjellige adresser, hhv. Losjeplassen 15, Engene 46 og 48 og Nedre Storgt. 33.

Årsmøtet ble avholdt 16.03.2026.

Utdrag fra styrets årsmelding følger:
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter med signerte protokoller som er lagret i NBBOs styreportal. Styret har behandlet og protokollert 62 saker. Det har vært avholdt beboermøte etter generalforsamlingen den 17.3.2025. Referat er sendt ut. Det er sendt ut 5 informasjonsskriv til beboere. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Losjeplassen Vest borettslag.

På årsmøtet ble det vedtatt at styret har rett til å ta opp lån inntil kr 1 000 000,- med bedre prioritet ved behov. I følge telefon med styreleder 29.04.2026 er ikke dette noe som er planlagt, da de har god likviditet og vedlikeholdshistorikk, men kun en formalitet om noe kritisk skulle oppstå.

Saker som har vært og er under arbeid i perioden:
- Oppfølging av regulering av Naboeiendom B62
- Styret har i samarbeid med Galleriet Borettslag samt bistand fra Advokatfirmaet Kildebo AS v/Fariman Konar forsøkt å belyse feil ved håndtering av søknad i forbindelse med bygging av eiendom B62. Dette har dessverre ikke lykkes for oss. Styret, spesielt ved styreformann har brukt mye tid i forhold til dette prosjektet.
- Forsikringssaker/reklamasjon (spesielt nedkjøring til garasje, vann i garasjeanlegg – pumpe byttet)
- Ny avtale Schindler (heis)
- Forsikringssaker/reklamasjoner
- Vaktmester /renhold – ny avtale TOMA – 1.3.2026
- Ny avtale VEAS AS
- Oppdatert avtale med Telia
- Rotter – avtale med Pelias
- Budsjettprosessen 2026
- Forvaltning av pengene til LPV
- Strøm – valgt Norgespris, også for fjernvarme
- Service av alle dører/låser i fellesarealer
- Hagekomiteen - skjøtsel og oppdatering av Atriet.
- Oppgradering av takterrassen
- Rullerende renholdsplan oppdatert og lagt inn i portalen
- Snø smelte anlegg – Gatevarme (ny styring)
- Fasadevask
- Beredskapsplan
- Beising av treverk i atriet og på felles takterrasse
- Oppfølging Branninstruks
- Sommerfest
- Sosiale treff på Lille Ælling
- Julegrantenning
- Jevnlig utsendt informasjon til beboere

Større vedlikehold som er utført de siste 5 år:
2021: Nytt epoxybelegg i Øvre garasjeplan
2022: Maling av fellesarealer
2023: Oppgradering av Atriet - nye planter/benker
2024/2025: Beising/behandling av all treverk i Atriet og på felles terrasse

I parkeringskjelleren er det totalt 119 biloppstillingsplasser. 102 av disse følger boligene. Den aktuelle leiligheten har plass nr. 60. De øvrige p-plassene er det knyttet bruksrett til (plass 108-124).

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer 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
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

Denne leiligheten har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 43 256,- pr. 31.12.2025

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

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 5.615.164 (2024: kr. 5.102.826, -.)
Det bemerkes at avdrag på lån, IN-ordningen er ført via resultatregnskapet. Det er en særegenhet ved føring av regnskap i borettslag. Effekten av å føre avdrag på IN-lånet over resultatet er på kr. 4.624.283 -. (2024 - kr. 4.219.202, -.)
Driftsresultatet eks. IN-lån og finans viser et overskudd for 2025 på 990.880 -. (2024 - kr. 487.893)
Borettslaget har finansinntekter (eks. renter i IN-ordningen) på kr.268.774,- (2024 - kr. 147.039)
Disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 4.246.196 (2024 - kr. 3.188.472.)

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Se husordensreglenes punkt 7 for regler ved hundehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87222881

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 478 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget opparbeidet med pent atrium, samt felles takterrasse for beboerne.

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

Adkomst
Se kartskisse for plassering. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er drømmeplassen for deg som ønsker å bo sentralt i urbane byomgivelser hvor du har gangavstand til stort sett alt en by har å tilby. Bragernes er en attraktiv bydel i Drammen. Her finner du et rikt mangfold av servicetilbud samt rikelig med tur- og rekreasjonsområder langs elvepromenaden eller langs turstier innover marka.

Få minutters gange til Bragernes Torg hvor du har et bredt utvalg av ute- og inne servering, butikker og restauranter. I tillegg er det 3 kjøpesentre rett i nærheten. Gangavstand til kino, teater, treningssentre, dagligvarebutikker, skoler og barnehager.

Enkelt å ta seg til fots over Ypsilon broa eller den nye bybroa til bydelen Strømsø på andre siden. Her finner du urbane merkebutikker, unike restauranter som tilbyr spennende mat fra flere kulturer. Her finner du også buss- og togstasjon som har hyppige avganger i ulike retninger.

Få minutters gange til Drammenselva med gang- og sykkelveier hvor du underveis møter på flere parkanlegg med badeplasser, sandvolley og populære restauranter som ligger på brygga rett ved elva.

Tar du deg over Ypsilon og over til Union brygge vil du finne ytterligere servicetilbud med restauranter, uteservering samt Union Scene med ulike innslag av konserter og kultur arrangement hele året. Her finner du også Papirbredden, universitetet Sør-Øst Norge og stort og innholdsrikt bibliotek.

Fjellheim tennisbane og Løkkebergparken aktivitetsanlegg ligger ca. 10 - 12 minutters spasertur fra leiligheten.

I Hamborgstrømskogen finner du hinderløyper for både store og små, natursti, gapahuk og bålplass. På vinterstid er dette et ypperlig sted for start på nydelige skiturer.

Offentlig kommunikasjon finner du rett ved leiligheten.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetskomplekser og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Praktisk med bare 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass "Losjeplassen" med flere ulike linjer. Gangavstand til kollektive tilbud. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon (ca. 10 minutters gange fra leiligheten) retning Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.

For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Bragernes Strand barnehage, Brannposten barnehage og Parktunet barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 5 - 13 minutter fra leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Nærmeste barneskole er Bragernes skole som ligger ca. 15 minutters gange fra leiligheten.
Nærmeste ungdomsskole er Børressen skole som ligger ca. 15 minutters gange fra leiligheten.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.01.2019.
Det foreligger ferdigattest for nytt VA-anlegg for overvann datert 11.12.2020.

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

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med

dagens planløsning.

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 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Ras- og skredfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015)
- Reguleringsplan for kvartalet: Nedre Storgate - Losjeplassen - Engene og Sundgata (23.11.2004) med reguleringsformål til vei og bolig/forretning/kontor

Relaterte planer:
- Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata (18.02.2025)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Det foreligger reguleringsplaner for naboeiendom B62. Styret har i samarbeid med Galleriet Borettslag samt bistand fra Advokatfirmaet Kildebo AS v/Fariman Konar forsøkt å belyse feil ved håndtering av søknad i forbindelse med bygging av eiendom B62. Dette har dessverre ikke lykkes for styret. Styret, spesielt ved styreformann har brukt mye tid i forhold til dette prosjektet. Rammetillatelse er gitt for prosjektet. Området for øvrig er i stadig utvikling og det må påregnes boligbygging/utvikling i området i tiden fremover. Selger opplyser om at utbygging av Engene 46 kan påvirke solforholdene på den andre siden av bygget, dog ikke leiligheten direkte.

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

3301/114/315:
13.05.1909 - Dokumentnr: 902069 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
forbud mot oppføring eller drift av fabrikk uten samt. av eieren av N.Storgt. 24
Overført fra: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1909 - Dokumentnr: 902070 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
at det ikke må oppføres eller drives fabrikk uten samtykke
fra eieren av N.Storgt. 24
Overført fra: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:690
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1938 - Dokumentnr: 990 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
rett til å montere, ha stående og vedlikeholde en kabelkasse
Overført fra: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:688
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1974 - Dokumentnr: 1108 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 6049 - Erklæring/avtale
Vedtak av Drammen Helseråd om kondemnering av leilighet i
sidebygningen.
Overført fra: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:658
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2017 - Dokumentnr: 1101722 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om brannsikring
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2017 - Dokumentnr: 1262997 - Bestemmelse om adkomstrett/parkering/erklæring/avtale/bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1542
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Bruksrett til 5 parkeringsplasser

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Danielsen Sven Henrik
F.nr: 040561 28722
Bruksrett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Danielsen Sven Henrik
F.nr: 040561 28722
Bruksrett til parkeringsplass nr. 124
Feilregistrert
Rettet etter tingl. §18
20.06.2019. Arkivref. 17/40020-9

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Pedersen Erling
F.nr: 220851 38115
Bruksrett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Pedersen Erling
F.nr: 220851 38115
Bruksrett til parkeringsplass nr. 123
Feilregistrert
Rettet etter tingl. §18
20.06.2019. Arkivref. 17/40020-9

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: To Tuan Hoang
F.nr: 241177 32130
Bruksrett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: To Tuan Hoang
F.nr: 241177 32130
Bruksrett til parkeringsplass nr. 122
Feilregistrert
Rettet etter tingl. §18
20.06.2019. Arkivref. 17/40020-9

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Losjeplassen Holding AS
Org.nr: 911 670 135
Bruksrett til 1 parkeringsplass
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
07.12.2017. Arkivref. 17/40020-5

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Bruksrett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Parkeringsplass nr. 117

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Bruksrett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Parkeringsplass nr. 118

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Nsg35 AS
Org.nr: 821 680 522
Parkeringsplass nr. 119

23.11.2017 - Dokumentnr: 1311734 - Bruksrett
Rettighetshaver: Juhl Larsen Ove
F.nr: 261058 47970
Rettighetshaver: Juhl Larsen Sissel
F.nr: 161254 30299
Rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: As P Ltz Aass
Org.nr: 910 077 090
Til: Juhl Larsen Ove
F.nr: 261058 47970
Til: Juhl Larsen Sissel
F.nr: 161254 30299
Parkeringsplass nr. 120

02.03.2016 - Dokumentnr: 181257 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:316
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:657
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:658
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:688
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:689
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:690
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:961
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:114 Bnr:963

13.11.2017 - Dokumentnr: 1262921 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1542
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554

13.11.2017 - Dokumentnr: 1262921 - Bestemmelse om vannledning/kloakkledning/elektriske ledninger/kabler/jo
rdvarme/jordsløyfe/fjernvarme/bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1542
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554

13.11.2017 - Dokumentnr: 1263632 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1542
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 500,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-

Utlegg foto - Interiør og fasade (fra pris) kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 720,- 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 30. april 2026

Megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Losjeplassen 15

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	316 elever, 17 klasser	16 min gange 1.2 km
Danvik skole (1-7 kl.)	352 elever, 19 klasser	22 min gange 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	316 elever, 24 klasser	19 min gange 1.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	22 min gange 1.9 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	17 min gange 1.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	8 min kjøring 2.8 km

Offentlig transport

Losjeplassen	Totalt 9 ulike linjer	1 min gange 0.1 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	13 min gange 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp		52 min kjøring
Oslo Gardermoen		1 t 8 min kjøring

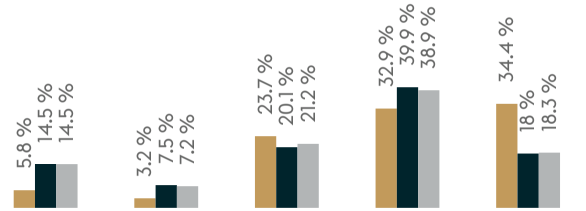
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	6 min gange 0.5 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	8 min gange 0.6 km
Løkkebergene Vels barnehage (0...	41 barn	16 min gange 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	5 min gange
Meny Brakerøya	8 min gange

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

Fjellheim tennisbane	10 min
Fjellheim skole, gymsal	12 min
EVO Engenkvartalet	4 min
Fitness24Seven Drammen	8 min

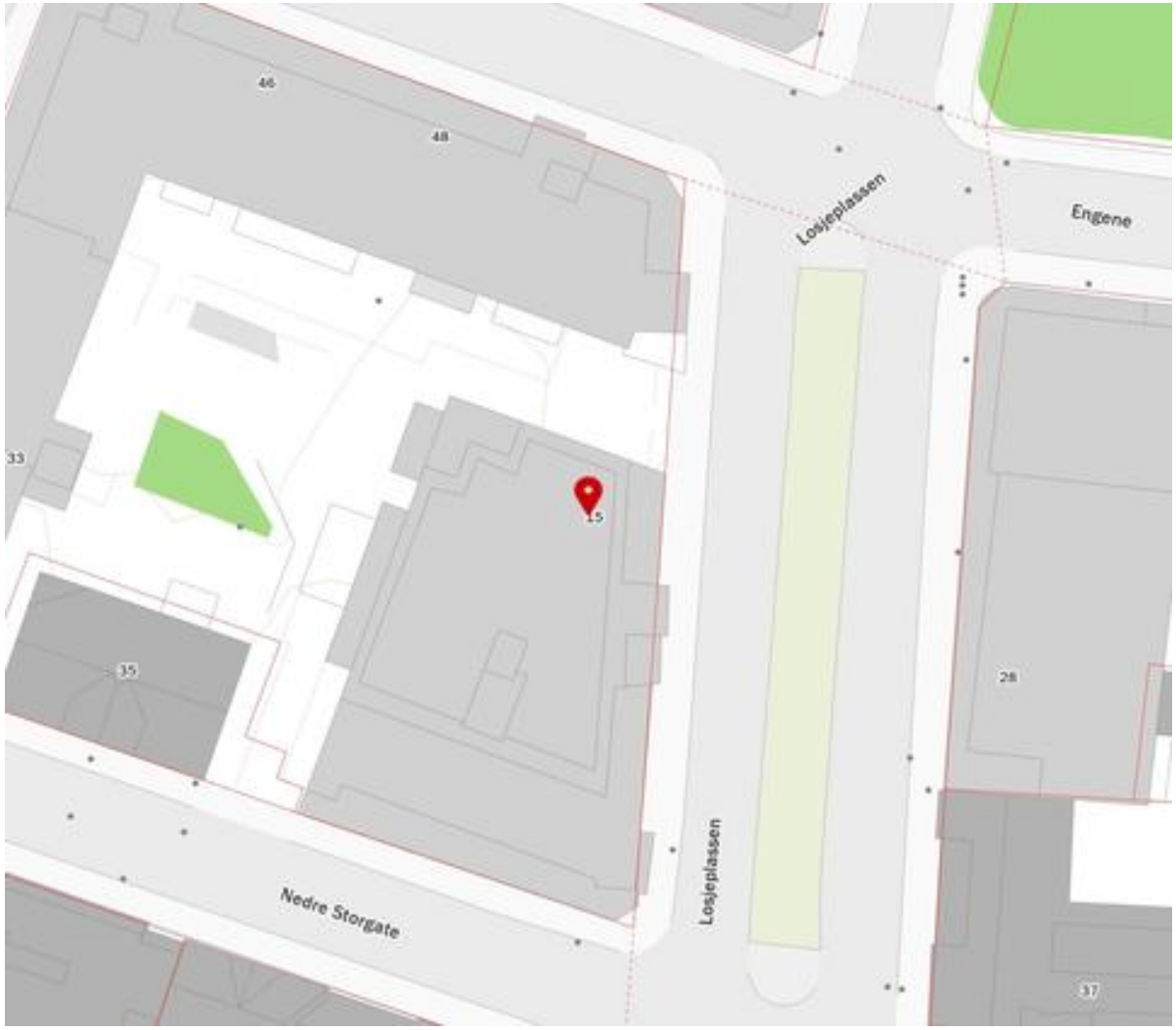
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— 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 2026

Losjeplassen 15
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2017
BRA:	77 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	27.4.2026 (Gyldig til 27.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Supertakst

GNR: 114 BNR: 315 ANR: 60

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Losjeplassen 15
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42421

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2026

Rapportdato
27.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marthe Holter Øynes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2021

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse.

Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Losjeplassen 15, 3015 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**315**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**60**	Leilighetsnr:	**H0407**		
Byggeår:	**2017** - Gjeldende TEK 17						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av

Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 4 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligkomplekset : 4
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjelleranlegg
Eksterne boder : 1 bod i kjeller
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Parkeringsplass i kjelleranlegg tilhørende boligen
El-bil lading : Det er forberedt / lag frem kabling men ikke montert ladeboks.

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I teknisk bod
Varmtvannstank : fellesanlegg
Fordelerskap - rør : I entre
Ventilasjonsanlegg : I teknisk bod

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

4. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**77**	**72** Romfordeling: Entre, Stue / Kjøkken, Soverom, Bad og teknisk bod	**5** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**5**
Totalt m²	**77**	**72**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass Malt ytter- og balkongdør	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.3 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Test av avtrekk

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 0) - Ved kombiskap : 92
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent / 2017
Fronter : Malte slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : 1 1/2 kum, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : Integrert (med fryserdel)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til boligens interne ventilasjonsanlegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

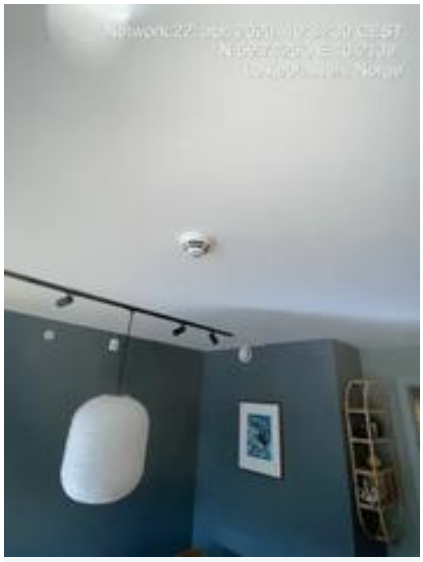
Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Varslingsanlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 18.01.2019	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverkshøyde er målt til 1,55m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen er tilknyttet felles varslingsanlegg og derfor ikke funksjonstestet under befaring.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.6 Vannledninger



Fordelerskap

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : i teknisk bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Vannbåren gulvvarme på øvrige rom.

EL-tilsyn utført siste 5 år ble utført dato : 18.01.22 uten anmerkning

5.8 Vannbåren varme



Kurser vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Gulvvarme på alle rom unntatt bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vannbåren varme i.h.t sjekkpunkt 12.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.9 Ventilasjon



Vantilasjonsaggregat

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg fra år : 2017
Plassert : i teknisk rom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.10 Våtrom



Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Flis
Himling : Malte plater
Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sluk



Fall til sluk



Fuktmåling

Oppsummering av overflater	TG-1

Fall til sluk er mål til : 32mm

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Malte slette
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speilskap

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist avvik i.h.t NS 3600.2018, badet er eldre enn 5 år.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Toalett : Innebygd sisterne
Vaskesøyle : Ja

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommets avtrekk er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : I garderobe i entre.
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

5.11 Overflater andre rom



Skade / merke i parkett

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,38m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malt betongelement

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betongelement

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betongelement

GANG / ENTRE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Oppsummering	TG-1

Det er registrert et liten skade / merke i parkett i Stue / Kjøkken men kun vurdert som en estetisk skade, ikke av funksjonell betydning.

Det er ikke påvist noen, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

5.12 Radon

Beskrivelse

Kontroll av Radonforekomster utføres ikke i bolig fra 3 etg, og oppover.
Heller ikke i bolig over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

5.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthe Holter Øynes	9578-5998-4-1012215	2026-04-15 06:47:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0114/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Marthe Øynes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 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: 87222881
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Rør og Sanitær, byttet en pakning i vask på badet. 06.10.2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg fra 2017, bad fra byggeår. Styret har dokumentasjon.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS. Byttet til skinnesystem for spotter i alle rom unntatt bad. Installert Plejd system. Etablert flere stikk på kontor/soverom 2 og i stue. 18.01.2022 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Koblet til screen for solskjerming i stue. 18.03.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 18.01.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp til el-billader i felles parkeringskjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgsoppgave ved kjøp

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.

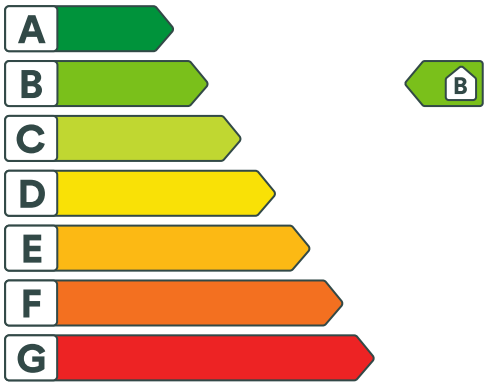
Oppdragsnummer: 10-0114/26

enova

Energiattest



Adresse **Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284983**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300467986**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **315**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0407**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 912 kWh**



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for Losjeplassen Vest borettslag.

tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.08.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Losjeplassen Vest 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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) 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, herunder private uteareal, 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 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag
(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 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 tre andre medlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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.

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
Tre 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

12-1 Parkeringsplasser

I parkeringskjelleren er det totalt 119 biloppstillingsplasser. 102 av disse følger boligene. De øvrige p-plassene er det knyttet bruksrett til. De 17 p-plassene som har eksterne bruksrettighetshavere har plass nummer 108-124. Disse vil senere fritt kunne omsettes til markedspris både til og fra andelseiere og andre. Borettslagets andelshavere har forkjøpsrett på disse plassene ved salg av bruksretten. Felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av parkeringskjelleren skal fordeles forholdsmessig på eier og bruksrettshavere med én andel pr plass.
Omsetteligheten av p-plasser skal ikke gjelde for de øvrige 102 plassene som er solgt med boligene i opprinnelig plan og prospekt.

Biloppstillingsplassene som følger boligene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, dvs. at de følger vedkommende borettslagsbolig ved videresalg av boligen.

Biloppstillingsplassene kan leies ut.

Styret skal godkjenne både eierskifte, utleie og leieskifte av biloppstillingsplasser, og kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Styret kan sette vilkår for utleie og leieskifte.

12-2 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 andelseier 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.

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.

13. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider og disponering av private utearealer

13-1 Fasaderelaterte innretninger mv

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

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

Fasadene på borettslagets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige borettshaverne, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

13-2 Private utearealer

De borettslagsboligene som ikke har balkong eller terrasse disponerer hver sitt private uteareal på takplan beliggende i tilknytning til felles takterrasse.

Drammen, 4. oktober 2023

HUSORDENS-, PARKERINGS-, BOD- OG GARASJEREGLER FOR LOSJEPLASSEN VEST 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 andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle.
   Vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området. Det gjelder også i forhold til aktiviteter på lekeplassen i atriumet, hvor det også er viktig å holde god orden.

2. Permanent plassering av private solsenger og andre private ting på takterrassen er ikke tillatt.

3. Alt avfall skal kildesorteres og være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

4. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under.

5. Rengjøring av terrasser og fjerning av snø fra terrasser skal gjøres uten ulempe for de som bor under.

6. Sluk på verandaer og terrasser må holdes rene og fri fra løv o.l. til enhver tid.

7. Svalganger må ikke møbleres slik at det hindrer rømming ved brann.

8. Av hensyn til vår egen sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare brennbare stoffer, inkl. drivstoff, bensin/diesel, propan/gassbeholder eller annet som representerer brann- og eller eksplosjonsfare innendørs.

9. Montering av antenner, markiser, pergola og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det skal også søkes godkjenning av kommunen der det er nødvendig.

10. Følgende farger ble bestemt for pergola, markise og screens;
    Screen duk 108-118 Serge Helio
    Markise duk takterrasser 308-325
    Markise duk øvrige 308-655
    Farger skrog screen og markiser RAL 7016
    Disse, eller tilsvarende med tilnærmet lik farge skal benyttes.

11. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00.
    I helgene og i helligdager skal det være nattero frem til kl. 08:00.

    I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

12. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

13. Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:
    Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
    Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
    Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

14. Grilling og oppvarming på terrasser er kun tillatt med elektrisitet og gass. Ved grilling plikter den som griller å påse at dette ikke er til unødvendig sjenanse for naboer/-berørte.

15. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.
    Benytt helst vår e-post adresse: LPV@nbbo.net

16. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

17. Ellers henvises til borettslagets vedtekter.

Styret i Losjeplassen Vest brl.

Garasjeregler følger på neste side, og er en del av husordensreglene.

PARKERINGS-, BOD- OG GARASJEREGLER
FOR LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

1. Garasjeplassens kostnader dekkes inn i den månedlige faktureringen av felleskostnader.

2. Parkering av bil tilhørende andelseier, beboer eller ekstern bruker, skal kun skje innenfor oppmerket felt på tildelt plass i garasjekjeller. Det skal kun parkeres en bil pr. parkeringsplass. Det gjelder også på parkeringsplasser for bevegelseshemmede. (HC-plasser).

3. HC parkering kan endres som følge av endrede behov. Slik endring er midlertidig, og opphører når behov bortfaller.

4. Parkering av motorsykler skal skje på egne oppmerkede plasser. Dette skal avtales spesielt.

5. Sykler skal parkeres på sykkelstativ eller i privat bod. Sykler som ikke er i regelmessig bruk plasseres på øvre rekke.

6. Av hensyn til vår egen sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare brennbare stoffer, inkl. drivstoff, bensin/diesel, propan-/gassbeholder eller annet som representerer brann- og/eller eksplosjonsfare i garasjen eller i garasje bod.

7. Elbil lading skal kun finne sted via godkjente elbil ladebokser.

8. Enhver plikter å holde orden på sin egen plass i garasjen

9. Oppbevaring av gjenstander på parkeringsplass og utenfor bod er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

10. Det er kun tillatt å foreta mindre endringer på garasjeplassen, men det må på forhånd godkjennes av styret.

11. Det er ikke tillatt å montere hyller eller innredninger på garasjeplassen eller utenfor boden uten tillatelse fra styret.

12. Det er ikke tillatt å vaske bil eller foreta reparasjoner i garasjen.

13. Garasjen må ikke tilgrises av olje, fett eller lignende.

14. Dersom man ikke har egen bil, kan garasjeplass leies ut internt til andelseiere/beboere i Losjeplassen Vest Brl. Styret skal orienteres om all utleie.

15. Parkeringskjelleren skal ikke benyttes til aktiviteter som kan utgjøre en fare for mennesker eller som kan skade biler, som f.eks. ballspill.

Styret i Losjeplassen Vest brl.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Losjeplassen Vest borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 16.03.2026 kl. 18:00

Sted: Filadefiakirken, Tomtegata 2

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 5 615 164,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Prioritetsavvikelse av låneopptak

For å sikre god likviditet i LPV ber styret om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. Forslag til vedtak: 1.000.000,- For å få beste vilkår for et slikt eventuelt lån, så bør

det sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd.

Fullmakten til å ta opp lån gjelder fra til neste generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret fikk fullmakt til å ta opp lån, begrenset opp til kr 1.000.000,-

Lånet sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd

5.2 Kameraovervåking - Vedtektsendring

Det har den siste tiden vært flere innbrudd i kjeller. Det er tydelig at uønskede personer kommer seg inn. Styret har vurdert hva vi kan gjøre for å forhindre dette i fremtiden. Etter samtaler med flere sikkerhetsfirmaer er det samstemte rådet å innføre kameraovervåking.

Styret ønsker derfor å fremme dette forslag: Det etableres kameraovervåking i kjeller i Losjeplassen Vest Borettslag.

Dette vil kreve en vedtektsendring.

Forslag til vedtak: Vedtektene får et nytt punkt som lyder slik:

14. Kameraoveråking

Generalforsamlingen tillater installering og kamera-/video overvåking på borettslagets fellesarealer.

Overvåkingen må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og forskrifter.

Styret kan engasjere ekstern leverandør for å gjennomføre video overvåkingen i henhold til gjeldende lovverk.

Styret fører tilsyn med at leverandøren oppfyller sine plikter.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Per Arvid Andersen er på valg

6.2 Styremedlemmer

Sissel Juhl-Larsen er på valg

Nytt styremedlem for Tom Vidar Børresens gjenværende periode må velges

6.3 Varamedlemmer

Erik Johan Nordli er på valg

6.4 Valgkomité

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Egil Hammer er på valg

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Opp til 50 andeler = 1 delegat
51 til 100 andeler = 2 delegater
101 til 150 andeler = 3 delegater osv.

Med vennlig hilsen for styret
20.02.2026
Per Arvid Andersen

Styrets årsmelding 2025 for Losjeplassen Vest borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Losjeplassen Vest borettslag ligger i Drammen kommune, og har org.nr: 915865038.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borettslaget består av 102 leiligheter, fordelt på 2 bygninger, og eiendommen har gårds- og bruksnummer 114/315 med 4 forskjellige adresser, hhv. Losjeplassen 15, Engene 46 og 48 og Nedre Storgt. 33.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Per Arvid Andersen
Styremedlem, Sissel Juhl Larsen
Styremedlem, Tom Vidar Børresen
Styremedlem, Bente Førrisdahl
Varamedlem, Erik Johan Nordli

Valgkomitè:

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Egil Hammer har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Per Arvid Andersen
Delegat:Tom Vidar Børresen
Varadelegat: Bente I. Førrisdahl

Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Tom Vidar Børresen gikk bort 30.11.25, og varamedlem har møtt som stedfortreder etter dette tidspunkt.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET:

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter med signerte protokoller som er lagret i NBBOs styreportal. Styret har behandlet og protokollert 62 saker.

Det har vært avholdt beboermøte etter generalforsamlingen den 17.3.2025. Referat er sendt ut.

Det er sendt ut 5 informasjonsskriv til beboere.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Losjeplassen Vest borettslag.

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

verdien på bygningsmassen.

Saker som har vært og er under arbeid i perioden:

· Oppfølging av regulering av Naboeiendom B62

Styret har i samarbeid med Galleriet Borettslag samt bistand fra Advokatfirmaet Kildebo AS v/Fariman Konar forsøkt å belyse feil ved håndtering av søknad i forbindelse med bygging av eiendom B62. Dette har dessverre ikke lykkes for oss. Styret, spesielt ved styreformann har brukt mye tid i forhold til dette prosjektet.

· Forsikringssaker/reklamasjon (spesielt nedkjøring til garasje, vann i garasjeanlegg – pumpe byttet)

· Ny avtale Schindler (heis)

· Forsikringssaker/reklamasjoner

· Vaktmester /renhold – ny avtale TOMA – 1.3.2026

· Ny avtale VEAS AS

· Oppdatert avtale med Telia

· Rotter – avtale med Pelias

· Budsjettprosessen 2026

· Forvaltning av pengene til LPV

· Strøm – valgt Norgespris, også for fjernvarme

· Service av alle dører/låser i fellesarealer

· Hagekomiteen - skjøtsel og oppdatering av Atriet.

· Oppgradering av takterrassen

· Rullerende renholdsplan oppdatert og lagt inn i portalen

· Snø smelte anlegg – Gatevarme (ny styring)

· Fasadevask

· Beredskapsplan

· Beising av treverk i atriet og på felles takterrasse

· Oppfølging Branninstruks

· Sommerfest

· Sosiale treff på Lille Ælling

· Julegrantenning

· Jevnlig utsendt informasjon til beboere

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Større vedlikehold som er utført de siste 5 år:

  · 2021: Nytt epoxybelegg i Øvre garasjeplan

  · 2022: Maling av fellesarealer

  · 2023: Oppgradering av Atriet - nye planter/benker

  · 2024/2025: Beising/behandling av all treverk i Atriet og på fellesterrass

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

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

Borettslaget har avtale om systematisering av HMS-oppgave i NBBO.

For året 2025 er det ikke rapportert om avvik.

Ny vedlikeholdsplan er under utarbeidelse i samarbeid med NBBO v/Kjetil Mehlum Olsen

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

BYGNINGSFORSIKRING:

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 87222881. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Egenandelen ved skader vil i 2025 være kr 10.000, - for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. Nedre Buskerud Boligbyggelag vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 87222881. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å sørge for utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling av felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen til borettslaget er 10 % av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 9 boliger i borettslaget. Gjennomsnittlig salgssum var kr 4 668 333,-. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere som eide andeler i borettslaget.

BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 5.615.164 (2024: kr. 5.102.826, -.)

Det bemerkes at avdrag på lån, IN-ordningen er ført via resultatregnskapet. Det er en særegenhet ved føring av regnskap i borettslag.

Effekten av å føre avdrag på IN-lånet over resultatet er på kr. 4.624.283 -. (2024 - kr. 4.219.202, -.)

Driftsresultatet eks. IN-lån og finans viser et overskudd for 2025 på 990.880 -. (2024 - kr. 487.893)

Borettslaget har finansinntekter (eks. renter i IN-ordningen) på kr.268.774,- (2024 - kr. 147.039)

Disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 4.246.196 (2024 - kr. 3.188.472.)

(se spesifikasjon over utviklingen av disponible midler i regnskapsoppstillingen)

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen for borettslaget ved årsskiftet. Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1.d.å.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

BORETTSLAGETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Renter på driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten. Pr. årsskifte var den på 0%.

Borettslaget har plasser ledig likviditet på sparekonto i Boligbanken. Pr. årsskifte var rentesatsen på 4,5% p a

Den nominelle flytende rente på borettslagets lån har stått uforandret siden 13.10.2025 og er nå på 5,15% p a (tall for 2024 – 5,59%)

For styret
19.02.2026
Per Arvid Andersen

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**3 188 472**	**2 238 004**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	5 615 164	5 102 826
Opptak lån / avdrag på lån	-7 603 059	-15 010 938
Endring i andelssaldo IN-lån	2 978 776	10 791 736
Andre forhold som påvirker disp midler	66 844	66 844
Årets endring i disponible midler	**1 057 724**	**950 468**
Disponible midler 31.12	**4 246 196**	**3 188 472**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Resultatregnskap Losjeplassen Vest borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 294 053	6 185 896	6 192 240	6 464 237
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	8 170 717	9 210 970	8 356 123	7 831 749
Andre inntekter	1	2 280 979	1 833 387	0	11 400
Sum inntekter		**16 745 749**	**17 230 253**	**14 548 363**	**14 307 386**
Kostnader					
Personalkostnader	2	285 250	251 020	285 250	285 250
Avskrivninger	3	66 844	66 844	66 844	66 844
Kommunale avgifter		1 280 174	1 223 818	1 178 001	1 342 414
Strøm og annen energi	4	1 135 278	819 073	1 450 232	1 080 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	688 928	1 146 829	1 118 680	1 196 800
Løpende driftskostnader	6	641 763	662 745	631 800	837 243
Administrativ konsulentbistand	7	381 220	340 185	315 205	326 890
Digitale tjenester		608 122	644 837	626 896	732 160
Forsikringer		405 909	324 630	412 884	459 016
Andre driftskostnader	8	78 459	86 062	105 600	137 620
Sum driftskostnader		**5 571 947**	**5 566 042**	**6 191 392**	**6 464 237**
Driftsresultat		**11 173 802**	**11 664 210**	**8 356 971**	**7 843 149**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		233 978	211 029	190 475	200 000
Andre finansinntekter		34 796	29 165	25 000	0
Rentekostnader		5 827 412	6 801 578	6 643 816	5 505 876
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-5 558 639**	**-6 561 384**	**-6 428 341**	**-5 305 876**
Årets resultat		**5 615 164**	**5 102 826**	**1 928 630**	**2 537 273**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		5 615 164	5 102 826	0	0
Sum disponeringer		**5 615 164**	**5 102 826**	**0**	**0**

Balanse - Losjeplassen Vest borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	74 000 000	74 000 000
Bygninger	9	294 001 552	294 001 552
Andre driftsmidler	3	328 650	395 494
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**368 330 202**	**368 397 046**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		83 955	77 210
Erstatningsmessige skader		0	42 633
Andre fordringer		850 984	843 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	4 442 243	3 747 735
Sum omløpsmidler		**5 377 182**	**4 710 938**
SUM EIENDELER		**373 707 383**	**373 107 983**

Balanse - Losjeplassen Vest borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		510 000	510 000
Opptjent egenkapital		50 994 821	45 379 658
Sum egenkapital	**11**	**51 504 821**	**45 889 658**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	101 469 606	109 072 665
Andelssaldo In - lån	12	104 451 971	101 473 195
Borettsinnskudd		115 150 000	115 150 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 874	34 336
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		952 150	1 072 857
Avregning lån		22 158	28 979
Påløpne renter		33 675	33 675
Annen kortsiktig gjeld		89 078	352 568
Sum gjeld		**322 202 562**	**327 218 326**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**373 707 383**	**373 107 983**

Sted:_____, dato:_____

Per Arvid Andersen Styreleder	Sissel Juhl Larsen Styremedlem	Bente Førrisdahl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 237 056	3 042 324
3601 Leieinntekter garasjer	192 555	192 600
3602 Filterbytte	85 659	85 680
3604 Fjernvarme	1 250 039	1 350 240
3608 Vannmåler, vann/avløp	870 239	844 222
3630 Internett / Bredbånd	616 745	649 230
3645 Leieinntekt parkering eksterne brukere	41 760	21 600
3655 Renter IN	5 827 412	6 824 405
3660 Avdrag IN	2 343 304	2 386 565
3650 IN- nedkvittering	2 280 979	1 832 637
3699 Andre driftsinntekter	0	750
Sum	**16 745 749**	**17 230 253**

IN - nedkvittering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	250 000	220 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	31 020
Sum	**285 250**	**251 020**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	668 440
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	668 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	339 790
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	328 650
Årets avskrivninger :	66 844
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	943 757	643 036
6340 Lys, varme	191 521	176 037
Sum	**1 135 278**	**819 073**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Service sprinkleranlegg	37 105	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 943	1 131
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	530 448	622 709
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	122 740	353 955
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	125 693	139 034
6640 Periodisk vedlikehold	-250 000	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	30 000
Sum	**688 928**	**1 146 829**

6640 - tilbakeført avsetning for forpliktelse fra 2022

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	169 157	175 039
6360 Renhold	458 781	405 231
6730 Honorar for teknisk rådgivning	6 125	2 475
6780 Andre driftsavtaler	7 700	80 000
Sum	**641 763**	**662 745**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	224 064	212 988
6711 Honorar administrative tjenester	37 049	34 638
6725 Honorar for juridisk bistand	115 457	88 609
Sum	**381 220**	**340 185**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6540 Inventar	9 394	2 997
6550 Driftsmateriale	501	480
6551 Datautstyr (hardware)	0	10 458
6553 Lisenskostnader	1 935	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	878	1 196
7420 Gave og tilskudd	4 398	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	30 600	30 600
7710 Styremøter	0	14 184
7720 Generalforsamling / Årsmøte	12 059	11 114
7770 Bank og kortgebyrer	8 155	7 799
7781 Sosiale tiltak	10 504	7 236
7790 Annen kostnad	35	-1
Sum	**78 459**	**86 062**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	74 000 000	74 000 000
1100 Bygninger	294 001 552	294 001 552
Sum	**368 001 552**	**368 001 552**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	2 195 960	599 058
1933 Plasseringskonto 31+	2 246 283	3 148 676
Sum	**4 442 243**	**3 747 735**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	510 000	510 000
Opptjent egenkapital	50 994 821	45 379 658
SUM EGENKAPITAL	**51 504 821**	**45 889 658**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	**12135583411**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	246 750 000
Lånesaldo 01.01:	109 072 665
Avdrag i perioden:	7 603 059
Lånesaldo 31.12:	**101 469 606**
Saldo 5 år frem i tid:	87 740 788
Andelssaldo 01.01:	101 473 195
Innbetalt IN i perioden:	5 259 755
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	2 280 979
Andelssaldo 31.12:	**104 451 971**
Sum pantegjeld for lån:	**205 921 577**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

DRAMMEN KOMMUNE

ARKITEKTKOMPANIET AS
Bragernes torg 1A
3017 DRAMMEN

Dato: 18.01.2019
Saksnr.: BYGG-19/00140-2
Deres ref.:

Engene 46-48, Losjeplassen 15, Nedre Storgate 33, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114/315/0/0
Engene 46-48

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.11.2018 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 21.12.2018. Søknaden var fullstendig 21.12.2018.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse, med unntak av bevaringsverdig bygg sør i kvartalet, og oppføring av nytt boligkvartal på Losjeplassen med 102 leiligheter og tilhørende parkeringsanlegg.

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.

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver	Losjeplassen Vest Borettslag
Ansvarlig søker	Arkitektkompaniet AS

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 26, datert 07.11.2018 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
Arkitektkompaniet AS, Org.nr. 939 373 233	SØK – Ansvarlig søker PRO – Arkitekturprosjektering	3 3
Siv. Ing. Will Arentz AS, Org.nr. 985 060 851	PRO – Konstruksjonssikkerhet (frem t.o.m. rammesøknad) KONTROLL – Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet	2 2

Rambøll Norge AS, Org.nr. 915 251 293	PRO – Konstruksjonssikkerhet, plasstøpte konstruksjoner PRO – Brannkonsept overordnet nivå KONTROLL – Uavhengig kontroll av akustikk	2 3 2
Fokus Rådgivning AS, Org.nr. 992 072 342	PRO – Brannkonsept, overordnet nivå, frem t.o.m. rammesøknad KONTROLL – Uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering, nivå A	3 3
Akustikk-konsult AS Org.nr. 980 582 399	PRO – Prosjektering av lydforhold – trafikkstøy	3
Asplan Viak AS, Org.nr. 980582399	PRO – Utearealet og landskapsutforming, frem t.o.m. rammesøknad	2
Gullik Gulliksen AS, Org.nr. 943 985 146	PRO – Utearealet og landskapsutforming, hovedprosjekt	2
Multiconsult AS, org.nr. 910 253 158	PRO – Geoteknikk, prosjektering av fundamentering og dimensjonering av sikringskonstruksjonene ved utgraving av byggegrop	3
AF Decom AS, Org.nr. 992 097 442	PRO - Miljøsanering UTF – Riving UTF – Miljøsanering	2 2 2
Eiker oppmåling AS, org.nr. 993 606 758	PRO – Dagslysberegninger UTF – Innmåling av eksisterende bygg og elementer på grunn, samt utførelse av oppmålingstekniske arbeider	2 2
Loe Betongelementer, Org.nr. 951194913	PRO – Konstruksjonssikkerhet, prefabrikerte elementer	2
Reber Schindler heis AS, Org.nr. 951 194 913	Pro – Løfteinnretning UTF – Installasjon av løfteinnretninger	2 2
Norsk Teknisk installasjon AS, Org.nr. 996 099 881	PRO – Innvendig sanitæranlegg, varmesentral og gulvvarmeanlegg, sprinkleranlegg – våtanlegg, luftbehandlingsanlegg UTF - Innvendig sanitæranlegg, varmesentral og gulvvarmeanlegg, sprinkleranlegg – våtanlegg, luftbehandlingsanlegg	2 2
Hoveywell Life Safety AS, Org.nr. 981 336 305	PRO – Brannvarsling, nødlys	2
Siv. Ing. Stener Sørensen AS, Org.nr. 814 266 222	PRO – Prosjektering av fortau og berørt kjørebane KONTROLL – Uavhengig kontroll av PRO energiberegninger, løsning av iso/kuldebroer og radon KONTROLL – Uavhengig kontroll av UTF isolasjon og kuldebroer, vinduer/dører og stråling/radon KONTROLL – Uavhengig kontroll av PRO energieffektivitet og kontroll av detaljprosjektering av lufttetthet og fuktsikring i yttervegger, tak og terrasser	2 2 2 2
Seiersted Pelemaskiner AS, Org.nr. 987 580 739	UTF – Spunt, stag og sikringsarbeider	2
NCC Norge AS, org.nr. 911 274 426	UTF – Betongarbeider UTF – Betongarbeider	3 3 3

	UTF – overordnet ansvar for utførelse, bygning, der ansvarsområdet ikke dekkes av øvrige ansvarshavende	
Keller Grunlegging AB, SE 556 108-1646	UTF – Kalksementstabilisering av grunn	2
Loe Elementmontasje AS, org.nr. 997 397 630	UTF – Montering av hovedbæresystem, frebabrikert betong/metallelementer	2
Ing. Ingvar Pettersen AS, Org.nr. 961 773 490	UTF – Brannalarmanlegg UTF – Nødlys	2 3
Kaare Mortensen Buskerud, Org.nr. 993 417 280	UTF – Grunnarbeider utomhus (fortau og vei) UTF – Gartnerarbeid og steinsetting	3 2
Asker oppmåling AS, Org.nr. 979 488 254	UTF – Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak KONTROLL – Uavhengig kontroll plassering av spunt og utf. Av innmåling	2 2
Bermingrud Entreprenør AS, Org.nr. 889 853 182	UTF – Tømrerarbeid, montering av prefabrikert pergola	2
Norconsult AS, Org.nr. 962 392 687	KONTROLL – Uavhengig kontroll geoteknisk prosjektering	3
Taksforum AS, Org.nr. 914 998 727	KONTROLL – Uavhengig kontroll bygningsfysikk	2
NBBO Byggtek AS, Org.nr. 951 198 633	KONTROLL – Uavhengig kontroll UTF våtrom og lufttetthet	1
Link Arkitektur AS, Org.nr. 975 999 726	KONTROLL – Uavhengig kontroll dagslysberegninger	2

Klageadgang

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

Med hilsen

Caroline Ralle
saksbehandler

Carl Alexander Ramberg Nordal
fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Opplysning om adgang til å klage

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

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

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

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

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

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

Innholdet i klagen
Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

DRAMMEN KOMMUNE

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato: 11.12.2020
Saksnr.: BYGG-20/00196-3
Deres ref.:

114/315, 114/6022, 114/6024, 114/6027, Nedre Storgate 33, Losjeplassen Vest Borettslag, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	114/315/0/0
	Nedre Storgate 33
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver:	LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nytt VA-anlegg for overvann, mottatt 31.03.2017, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.11.2020.

Det ble gitt tillatelse 11.05.2017 til nytt VA-anlegg for overvann i sak med saksnummer 17/3625.

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 nytt VA-anlegg.

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.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan datert 03.07.2018 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Byggesak

Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksgang
Det ble gitt tillatelse 11.05.2017 til nytt VA-anlegg for overvann i sak med saksnummer 17/3625. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 14.12.2017 for hele tiltaket i sak med saksnummer 17/3625. Søknad om ferdigattest ble mottatt den 03.07.2018. Det ble også mottatt en henvendelse samme dag, der det ble opplyst om at det gjensto noen avklaringer med hensyn til kommunal overtakelse, og det ble bedt om at saken skulle stilles i bero inntil det var avklart. Byggesak i Drammen kommune sendte den 25.11.2020 et brev der det ble informert om at byggesak ikke hadde mottatt informasjon om at ferdigattesten skulle behandles. Den 27.11.2020 ble det sendt inn bekreftelse til byggesak i Drammen kommune om at anlegget er ferdigstilt og overtatt av Drammen kommune.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

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

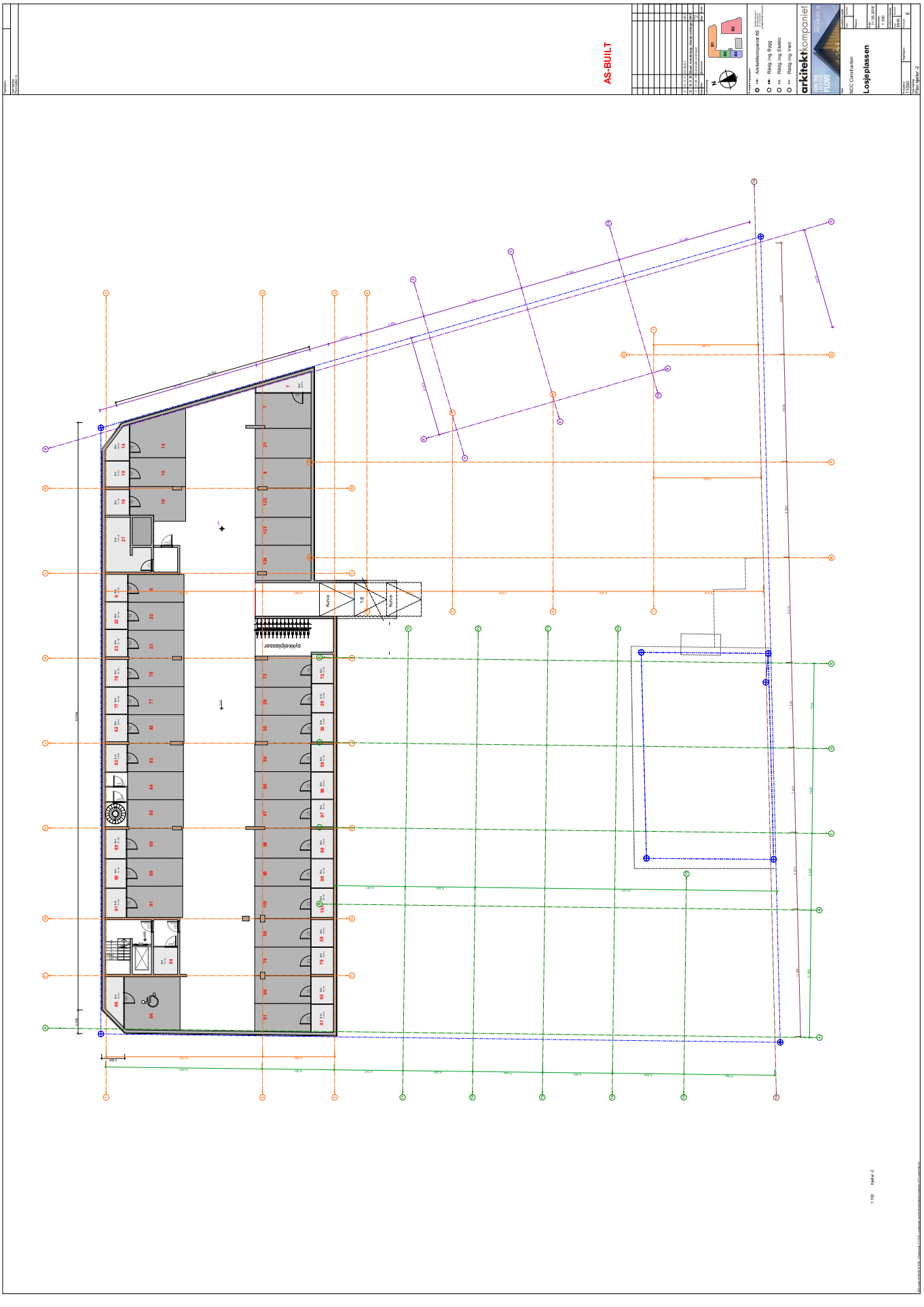
Med hilsen

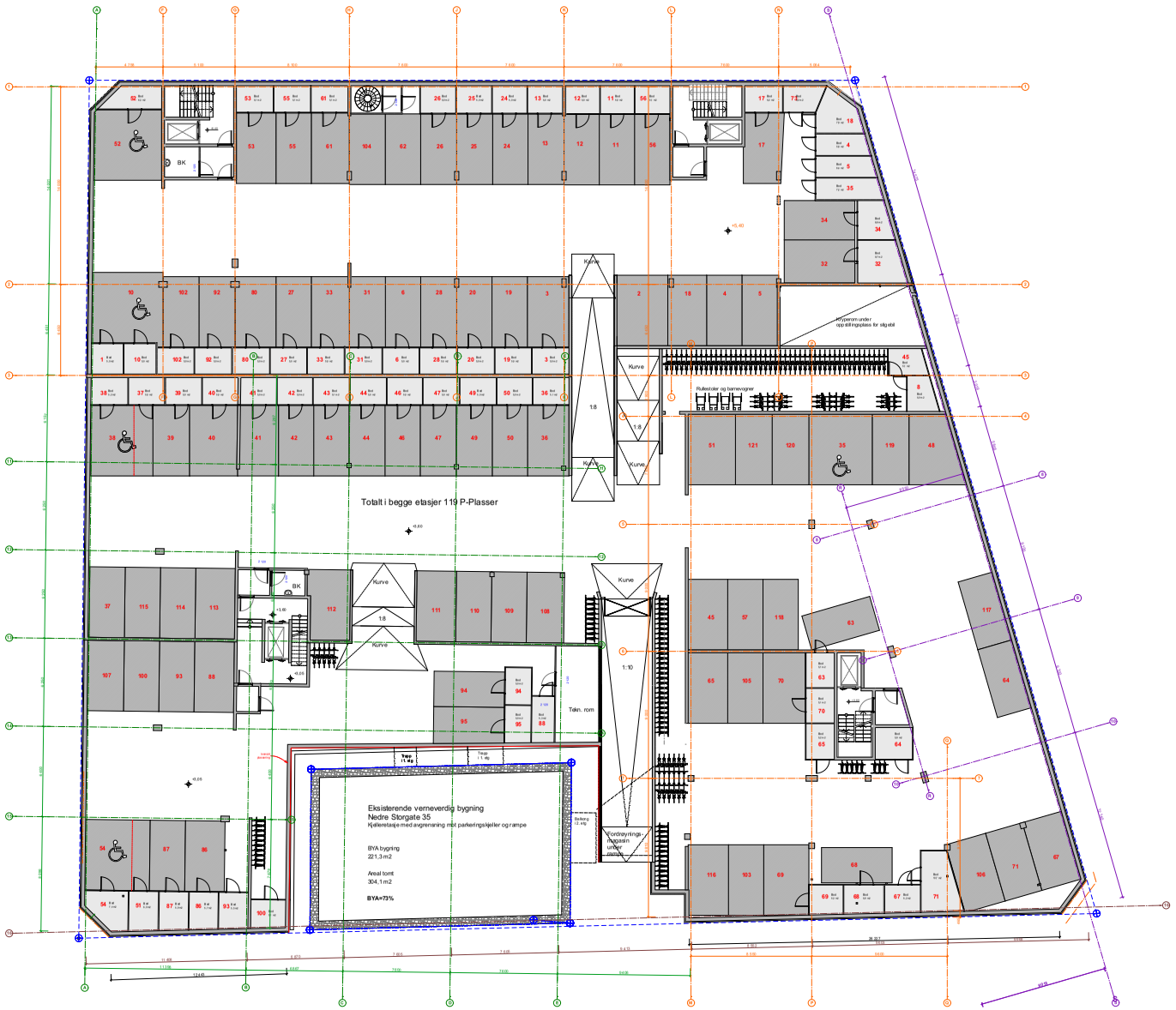
Kari Wist Flyen
Rådgiver

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG


AS-BUILT
arkitektkompaniet
NCC Construction
Losjeplassen
Arkitektkompanit AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
Kjeller 2
Kurve
1:8
Kurve
Sykkelparkering



1:100 Kjeller -1

AS-BUILT

E	01.11.07	AS-BUILT
D	19.11.15	Diverse, innvendig trapp, diverse endringer
C	12.06.15	Generelle endringer

Arkitektkompaniet AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vant.

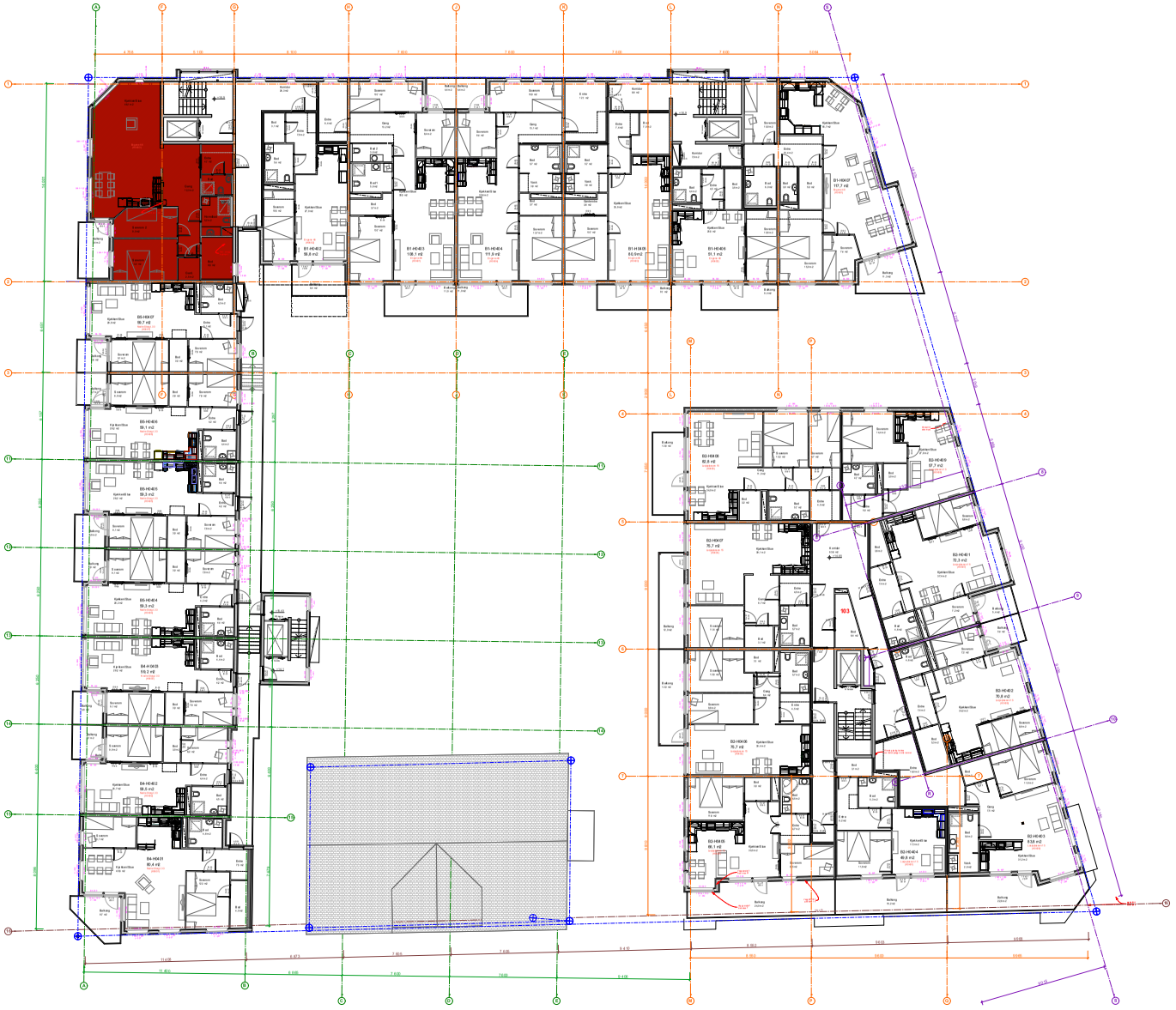
arkitektkompaniet

NCC Construction

Losjeplassen

Prosjekt nr.	11050
Dato	11.05.2016
Målestokk	1:100
Kontrollert av/dato	MHL
Tegningsnr.	
Revisjon	E

Type tegning: Plan Kjeller - 1



1:100 4. Etasje

AS-BUILT
Markert leilighet ikke medtatt

10	21.11.17	B3-H04.07 - endret tek. B1-H04.07
9	31.10.17	Rettelser
8	16.10.17	Endring B1-H04.01
7	05.09.17	Endring B1-H04.01
6	12.12.16	Vinduer, inkl.endr. grnfl. tilbygning på B2
5	29.11.16	Endr. publikumsfunksjoner
4	12.09.16	Endring av inkjeldsrommering
3	31.08.16	Endring av B2 - vinduer, fordring
2	17.08.16	Diverse endring
1	01.08.16	Generelle endringer
0	21.06.16	Fjellheis, tilbygg
A	27.05.16	Vindusdetaljendringer
Rev.nr.	Beskrivelse	Sign. Dato

Arkitektkompaniet AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.

arkitektkompaniet

Tittel:
NCC Construction

Losjeplassen

Dato:
11.05.2016

Målestokk:
1:100

Prosjekt nr. kassie:
MHL

Prosjekt nr.:
1102

Tegningsnr.:

Innhold:
Plan 4.etg

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTIAN GJESDAL UDGAARD
NEDRE TORGGATE 8, 3015 DRAMMEN
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0044/19
Vår referanse: 1774964/9419417
Bestilling: B2 2019-03-27 24

Dato
27.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1262997	200	13.11.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602 DRAMMEN	114	315	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [i]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS	Doknr: 1262997 Tinglyst: 13.11.2017 STATENS KARTVERK
Postnummer: ~~Poststed:~~ Postboks 2/11 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr. 24130	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
~~Losjeplassen Vest Borettslag~~ Losjeplassen Utvikling AS	~~915 865 038~~ 994 775 146

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602	Drammen	114	315		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602	Drammen	114	1542		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOPI BEKREFTES
Petter Holmen
Advokat

Rett kopi bekreftes
A. Helgesen

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27/10-17	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

- Eiendommen Gnr. 114 Bnr. 1542 som er fradelt fra Gnr. 114 Bnr. 315 skal ha rett til å benytte utearealer i gårdsrommet tilhørende Gnr. 114 Bnr. 315 mot å delta i en forholdsmessig andel av utearealenes kostnader til drift og vedlikehold. Gnr. 114 Bnr. 1542 skal herunder ha rett til å disponere 6 oppstillingsplasser for sykler på bnr. 315.
- Eier av Gnr. 114 Bnr. 1542 skal rett til å disponere 4 parkeringsplasser i parkeringsanlegg som bygges i kjeller på bnr. 315 mot å delta i en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget slik som beskrevet i de til enhver tid gjeldende vedtekter i Losjeplassen Vest Borettslag.
- Eier av Gnr. 114 Bnr. 1542 skal ha rett til å ha adkomsttrapp inn i bygget liggende på bnr. 315.
- Eier av Gnr. 114 Bnr. 1542 skal ha uhindret rett til å disponere nødvendige arealer på bnr. 315 for å ivareta nødvendig vedlikehold av fasader mv. for bebyggelsen på bnr. 1542.
- Eier av Gnr. 114 Bnr. 315 erklærer med dette at bebyggelse på bnr. 1542 kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot bnr. 315.

Denne erklæring kan ikke slettes i eiendommene uten samtykke fra Drammen kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) x☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Drammen den 27 / 10 2017

For Losjeplassen ~~Borettslag~~ Utvikling AS

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

for TOR ENGEBAKKEN

for JAN MORTEN ROKKAS

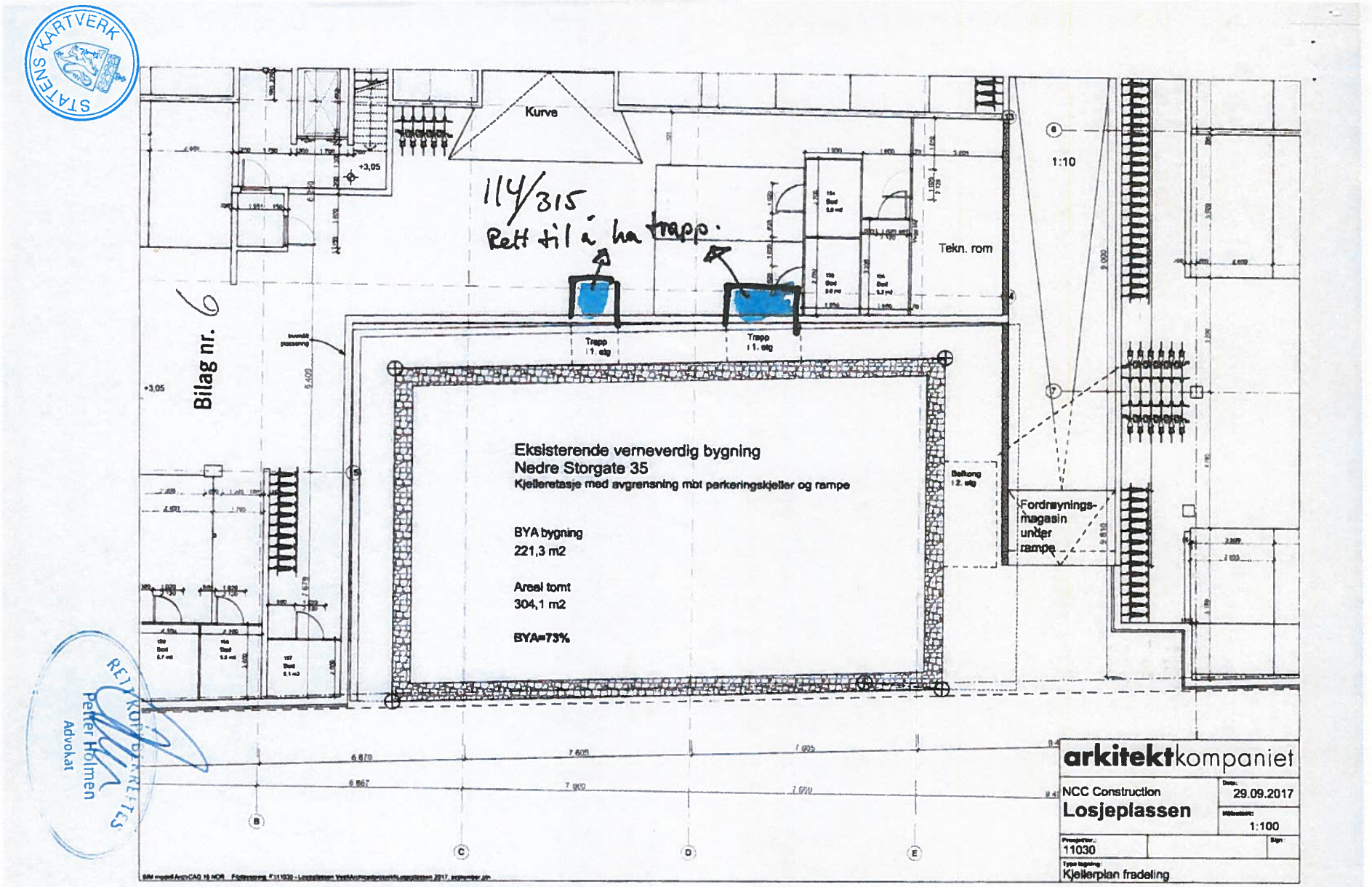
x TER OLAV BERNHARDSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

RETT KOPI BEKREFTES
Petter Holmen
Advokat

STATENS KARTVERK

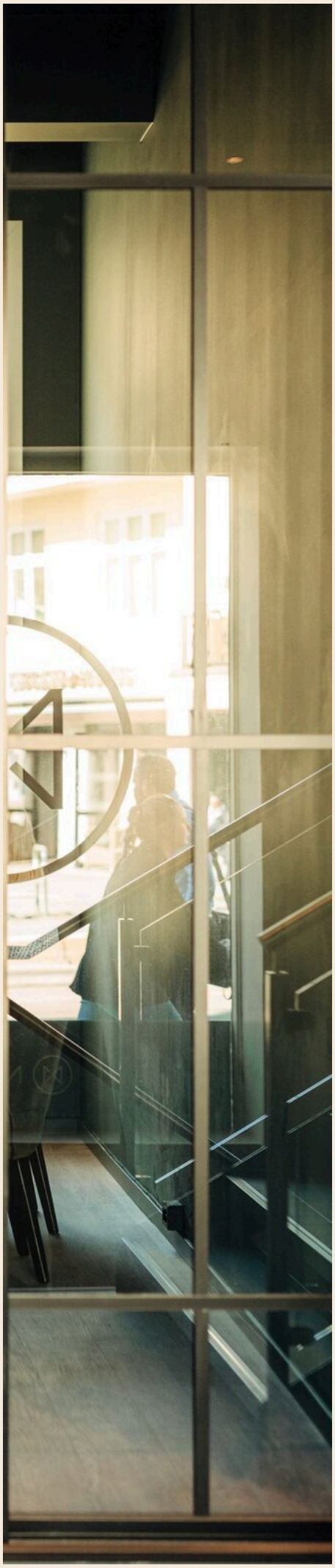

STATENS KARTVERK
Kurve
114/315
Rett til å ha trapp.
Bilag nr. 6
Tekn. rom
1:10
Trapp i 1. etg
Trapp i 1. etg
Eksisterende verneverdig bygning
Nedre Storgate 35
Kjelleretasje med avgrensning mot parkeringskjeller og rampe
BYA bygning
221,3 m2
Areal tomt
304,1 m2
BYA=73%
Balkong i 2. etg
Fordrøyningsmagasin under rampe
RETTSKOPIEN AS
Petter Holmen
Advokat
arkitektkompaniet
NCC Construction
Losjeplassen
29.09.2017
1:100
11030
Kjellerplan fradeling

Velkommen til

Nordvik 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.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0114/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Losjeplassen 15 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 315 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991