

Æ

# Nedre Storgate 9B

3015 Drammen • Drammen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Charlotte Marie Bårdsen**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

cmb@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge



finne ditt nye hjem

E



## Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	62
Kort om oss .....	137

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Nedre Storgate 9B, 3015 DRAMMEN, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Gnr. 114 Bnr. 669 Snr. 10 i Drammen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 110 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 50 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2 kvm

## AREAL

Primærrom: 44 kvm, BRA-i: 50 kvm, BRA-e: 5 kvm, BRA-b: 55 kvm, TBA: 2 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2017

## TOMT

Eiet tomt 434 kvm

## PRISANTYDNING

3 790 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rune Nielsen Takstdato: 15.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-  
Andel fellesformue: kr. 17 612,- pr.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,-))

kr 95 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 885 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 895 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 381,- pr. mnd.

## EIER

Lars Arve Bjørnerud

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er gateparkering i område etter gjeldende bestemmelse.

Det er ikke parkeringsplass tilknyttet leiligheten. En plass i garasjen med el-lader kan benyttes i korte perioder eller for gjester. Gjerne under 24 timer. Førstemann til mølla prinsippet.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Her bor du midt i hjertet av Drammen sentrum, omgitt av alt det beste byen har å tilby. Med denne sentrale beliggenheten har du enkel tilgang til byens pulserende liv, en rekke servicetilbud, kollektivtransport som buss og tog, samt Drammens brede utvalg av handel, kultur, universitetet, og flotte naturområder som elvepromenaden og Drammensmarka.

Handel og dagligvare |

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Kiwi, Rema 1000 og Spar i umiddelbar nærhet. For de som setter pris på ferskvarer og spesialiteter, finnes det også flere delikatesseforretninger bare et steinkast unna. Drammen sentrum byr på et rikt utvalg av forretninger, med kjøpesentre, vinmonopol, apotek og spesialforretninger som gjør at du har alt du trenger i nærheten.

Elvepromenaden og Drammensmarka |

Bragernes Strand er et flott område med elvepromenaden, som er perfekt for rolige spaserturer eller mer energiske joggeturer. Her finner du også sandstrender, treningsparker og volleyballbaner. For de som foretrekker skogens ro, tilbyr Bragernesåsen fantastiske turmuligheter med ikoniske stier som "Zik Zakken", hvor Åspaviljongen og Spiralen gir nydelige utsiktspunkter. Drammensmarka åpner for enda flere turalternativer, og her kan du oppleve naturen året rundt.

Kultur og opplevelser |

Union Brygge på andre siden av elven tilbyr et mangfoldig urbant kulturliv, med restauranter, kafeer og en aktiv rockescene. Union Scene, en gammel papirfabrikk omgjort til et stort kulturhus, byr på alt fra konserter til teaterforestillinger og spennende flerkulturelle arrangementer.

#### Fritid og aktiviteter |

For de som ønsker å holde seg i form, finnes det en rekke treningsentre i sentrum, i tillegg til yoga og andre treningsmuligheter. Langs elven kan du ta joggeturer eller sykkelture, og for en mer utfordrende opplevelse er Drammen Skisenter like i nærheten. Drammensbadet, Norges største badeanlegg, er også bare en kort spasertur unna.

#### Bragernes Torg |

Bragernes torg fungerer som byens sosiale og kulturelle samlingspunkt. Her finner du Bondens marked flere ganger i året, med ferske gårdsprodukter fra lokale leverandører, samt utstillinger og konserter. Om vinteren kan du gå på skøyter, og hele året finner du et rikt utvalg av kafeer og restauranter hvor du kan nyte alt fra ferske bakevarer til gourmetmiddager. Rundt torget ligger puber, vinbarer og restauranter tett i tett, og langs elvebredden finnes spisesteder med nydelig utsikt.

Dette området gir deg et perfekt balansepunkt mellom urban livsstil og naturopplevelser, rett utenfor døren.

#### TOMT

Eiet tomt, 434 kvm

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Rune Nielsen:

Bygård over 5 etasjer samt kjeller og næringsdel på bakkeplan.

Grunn og fundamenter: Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger og etasjeskille av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger av betong som er utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner: Tilnærmet flatt tak tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget).

Dører og vinduer: Leiligheten har entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karm/rammer av tre/metall fra 2016.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og

total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

#### Bad |

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

#### Kjøkken |

- Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### Dører og vinduer |

- Dører: Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### BODER

Leiligheten har en innvendig bod i leiligheten og en bod i samme etasje.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Nedre Storgate 9B - en moderne og fin 2-roms leilighet med god romfølelse, moderne preg og fransk balkong. Perfekt for deg som ønsker deg en sentral leilighet med alt du trenger i hverdagen direkte tilknyttet. Heisadkomst og stor felles takterrasse.

#### Entré | Velkommen hjem!

Du blir ønsket velkommen inn i en romslig entré med plass til ønskelige møblement. Gulvflatene i leiligheten er belagt med parkett. Entréen tar deg videre til leilighetens øvrige rom.

#### Bad |

Badet ligger ved entréen og har en god størrelse, fra 2017. Det har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Innredningen består av et vegghengt servantskap med skuffer og helstøpt servant med ett-greps armatur. Videre har badet en romslig dusjone med innfellbare glassdører og veggmontert hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Åpen stue- og kjøkkenløsning | Fransk balkong

Videre fra entréen kommer du inn til leilighetens sosiale rom. Stuen har en funksjonell utforming som gir rikelig plass til både TV- og spisestue. I stuen er takhøyden målt til 2,30m. Stuen har

utgang til er nordvendt fransk balkong på ca 2m2.

Kjøkkenet i leiligheten er praktisk og arbeidsvennlig, integrert i en sosial åpen løsning med stuen. Kjøkkeninnredningen fra 2017 har slette fronter og benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.

Soverom |

Leiligheten har ett soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og et garderobeskap. I tillegg har soverommet et walk-in closet/tilknyttet bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest - 114/669, Nedre Storgate 9 A-C. Bruksendring til boliger, fasadeendring, dispensasjon. Datert: 04.05.2018

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Nåværende eier opplyser om et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 2076 kWh i 2023.

#### **OPPVARMING**

Elektrisitet og vannbåren varme fra radiatorer.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Fakturert beløp i 2023

Avløp: 5381,86,-

Vann: 3439,47,-

Sum: 8821,33,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til:

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 381,- pr.mnd.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Strøm og kommunale avgifter.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. XX kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd kr 125 874,-

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Tryg Forsikring Polisenummer: 6600792

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 925 101,- Som sekundærbolig Kr. 3 515 385,-

#### **SAMEIE**

,

#### **FORRETNINGSFØRER**

Usbl er forretningsfører.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav om styregodkjenning.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS-anlegg:

- Teknikker anlegg fra varierende 2017.

- Vannrør med rør-i-rør system.

- Synlige avløpsrør i plast.

- Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør i bod.

- Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap for rør-i-rør.

- Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

- Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

- Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Elektrisk anlegg:

- Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Brann:

- Brannsløkkingsutstyr
- Røykvarslere
- Rømningsveier
- Brannskiller

#### Utstyr:

- Heis
- Callinganlegg

#### DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

#### DIVERSE

Løsøre og tilbehørsliste:

- De integrerte hvitevarene på kjøkkenet medfølger.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger

fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Boligen ligger under kommuneplanens arealdel 2014-2036 som sentrumsformål, og detaljregulering for Bragernes atrium (23.04.2014) som bevaring kulturmiljø og sentrumsformål.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,-))

-----  
kr 95 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 885 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 895 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 35.000,-

Visninger: 1.500,-

Tilrettelegging: 8.000,-

Grunnpakke: 8.000,-

Markedspakke: 24.990,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

#### OPPDRAKSNUMMER

99-24-0373

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet Frogner AS  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Org. nr: 924606134  
Kristinelundveien 2  
0268 Oslo  
Tlf: 22 12 06 62

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

#### **SAKSBEHANDLERE**

Charlotte Marie Bårdsen  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 41 06 35 94 / E-post: [cmb@eie.no](mailto:cmb@eie.no)

Lone Marie Trandem  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 47 80 44 45  
[/ E-post: [lt@eie.no](mailto:lt@eie.no)

# DITT NYE HJEM?
















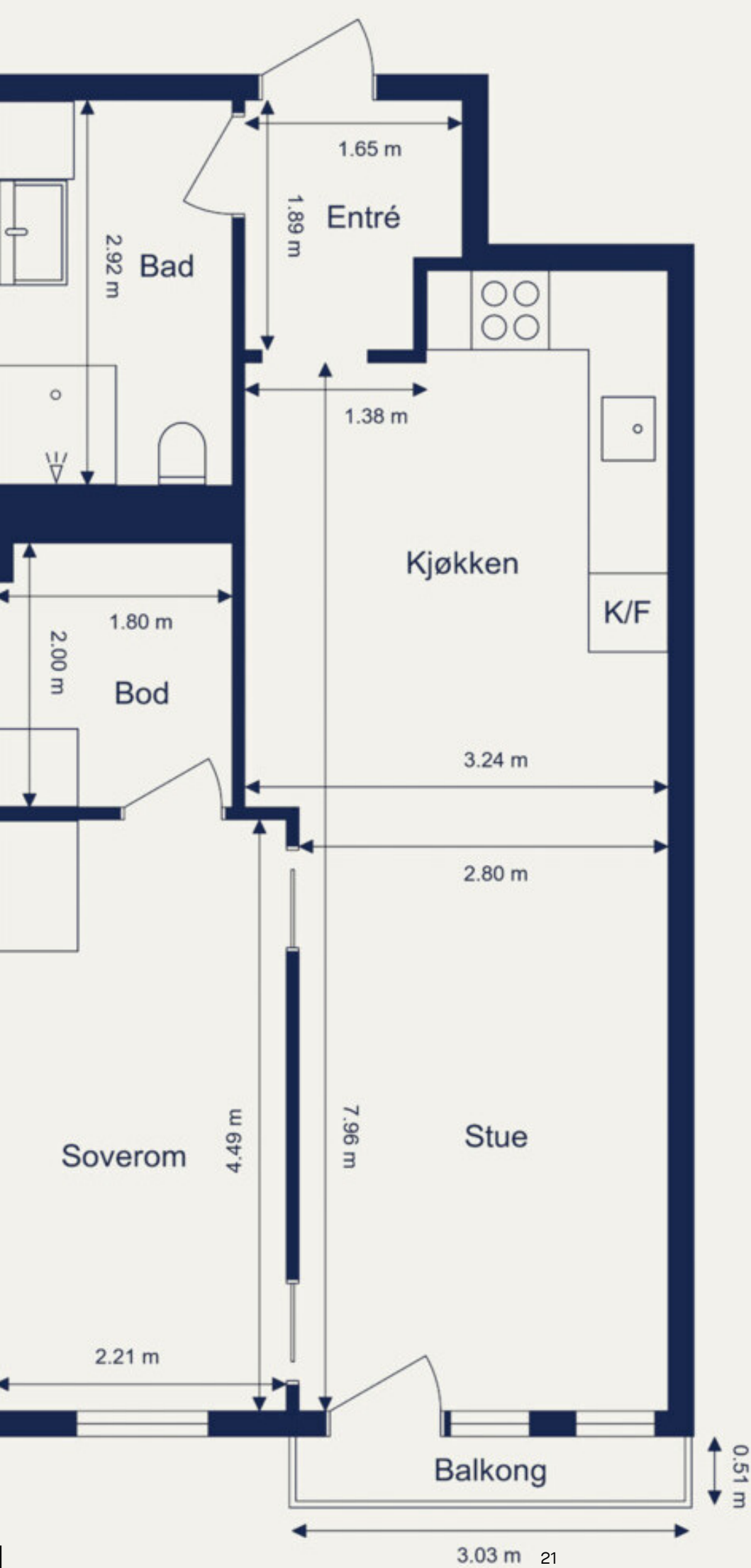
# Nedre Storgate 9B

—  
3015 Drammen

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater



9.95 m









































































































4500ND









flying tiger  
copenhagen





















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



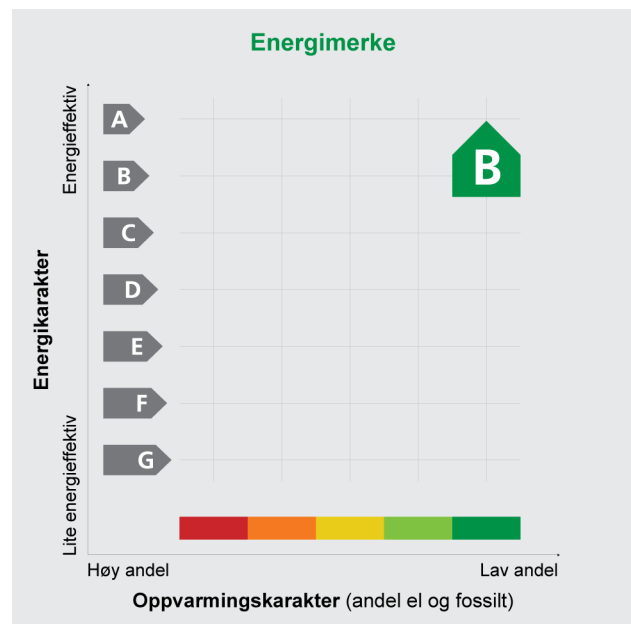
# INFORMASJON & DOKUMENTER





## ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Storgate 9B
Postnr	3015
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	669
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1291390
Dato	27.07.2021



Innmeldt av	Ole Skretteberg
-------------	-----------------

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2017

**Bygningsmateriale:** Stål

**BRA:** 45

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

Fjernvarme

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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

Adresse: Nedre Storgate 9B  
Postnr/Sted: 3015 Drammen  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 27.07.2021 13:48:01  
Energimerkenummer: A2021-1291390  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Ole Skretteberg

Gnr: 114  
Bnr: 669  
Seksjonsnr: 10  
Festenr:  
Bygnnr:

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

**Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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



**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

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

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

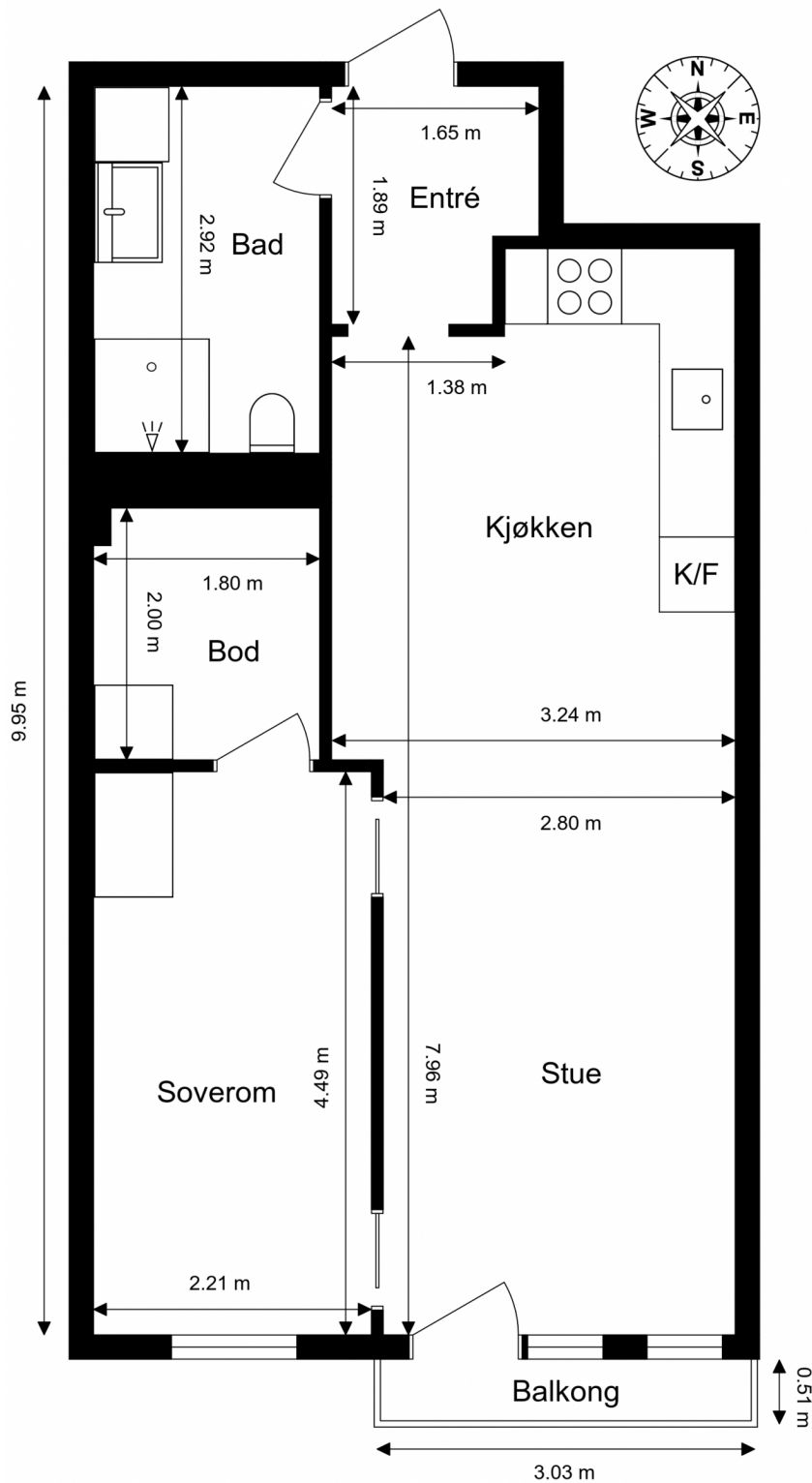
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

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

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

# Nedre Storgate 9B, 3015 DRAMMEN

## Selveierleilighet - 4.etasje



Ordernr. 15063380



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Storgate 9B  
3015 DRAMMEN  
Gnr./Bnr.: 114/669  
Seksjonsnr. : 10  
Drammen kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 55 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 55 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 15.10.2024

## Bygningsakkyndig selskap


Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rune Nielsen

Mobil: 92854693



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	15.10.2024
Referansenummer	15063380
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0373
Hjemmelshaver/selger	Lars Arve Bjørnerud
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Lars Arve Bjørnerud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0°C
Rapportdato	18.10.2024 09:32

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Storgate 9B
Postnummer/sted	3015 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	114/669
Seksjonsnr.	10
Tomt	Eiet tomt: 434 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2017		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende sameiet Nedrestorgate 9 beliggende på Bragernes Torg i Drammen Kommune. Sameiet består av 14 selveierligheter og har felles tomteareal. Felles takterasse.

Bygård over 5 etasjer samt kjeller og næringsdel på bakkeplan. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger og etasjeskille av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong som er utvendig pusset og malt. Tilnærmet flatt tak tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av tre/metall fra 2016. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.

3-roms leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, et soverom og bod. Utgang fra stue til nordvendt luften balkong på 2 m<sup>2</sup>.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



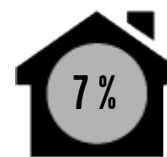
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Dører og vinduer		Dører	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	50	5		55	2
	Entre, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod.	Bod			Lufte balkong.
SUM	50	5		55	2
Total bruksareal: 55 m <sup>2</sup>					

## Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (TBA)

Det er felles takterasse i bygningen.  
Leiligheten inneholder 44 m<sup>2</sup> P-ROM og 6 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport

## Våtrom - Bad

---

Bad fra 2017.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Nedsenket himling med downlights.

Malte flater i himling.

Vegghengt servantinnredning med skuffer.

Helstøpt servant med ett-greps armatur.

Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.

Dusjhjørne med glass dører.

Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).

Vegghengt toalett.

Vannrør av typen rør-i-rør system.





Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

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

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

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er downlights i himling. Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

# Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra 2017 med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Fuksensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

## TG 2 Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

# Øvrige rom

---

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

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner

Det er downlights i himling. Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

# Etasjeskiller - .

---

Etasjeskille av betong.  
Det er gjort kryssmålinger i stue.

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

Skjevhetsmåling

## Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 0 mm.

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

Teknikker anlegg fra varierende 2017.

Vannrør med rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør i plast.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør i bod.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap for rør-i-rør.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

I stue er takhøyden målt til 2,30 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

## Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.



# Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller


      Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.  
Vinduer med karmen av tre/metall og tre-lags glass (fra 2016).  
Balkongdør med karmen av tre/metall og tre-lags glass (fra byggeår).

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

 **TG 2**      Dører

Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til nordvendt lufte balkong på ca 2 m<sup>2</sup>.  
Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater av metall.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,20 meter.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert . 14.10.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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





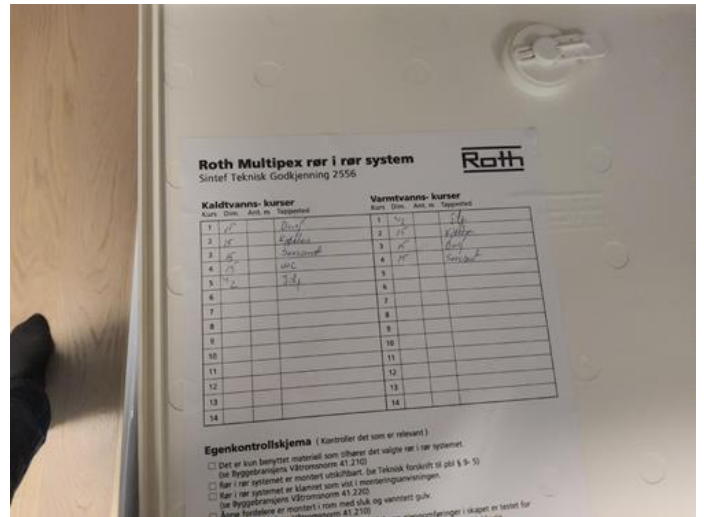
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rær-i-rør med stoppekraner og vannstopper plassert i bod.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse rær-i-rør]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsagregat plassert i



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursfortegnelse plassert i bod.]

*bod.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240373
Adresse	Nedre Storgate 9B		
Postnr.	3015	Sted	DRAMMEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Lars	Etternavn	Arve Bjørnerud

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Ikke annet enn boligsalgsrapporten som forelå ved mitt eget kjøp av boligen

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar Det har vært diskutert på styremøte å øke fellesgjelden til cirka 4500,- for å møte de kostnader som påløper / gjeld som foreligger. Det ble fra styreleders side konkretisert at det har foreligget skjevhet mellom innbetalingene fra boligeierne mot de fra næring. Jeg er ikke kjent med hvorvidt eller når dette vil tre i kraft.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Nabolagsprofil

Nedre Storgate 9B - Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 96 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Bragernes torg	2 min 🚶
Totalt 16 ulike linjer	0.2 km
🚶 Strømsø torg	11 min 🚶
Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	0.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	56 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

## Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
294 elever, 16 klasser	1.4 km
Danvik skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
368 elever, 17 klasser	1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (...)	28 min 🚶
55 elever, 3 klasser	1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
356 elever, 26 klasser	1.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min 🚶
590 elever, 37 klasser	1.7 km
Drammen videregående skole	16 min 🚶
1250 elever, 51 klasser	1.1 km
Heltberg vgs. Drammen	27 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Thamsgate P-hus, Drammen	7 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	7 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

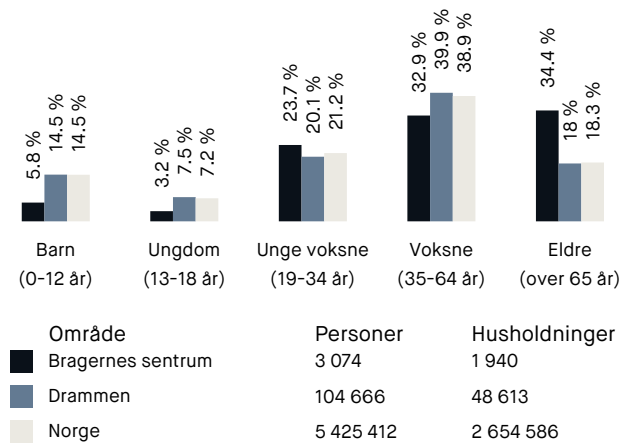
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	11 min 🚶
28 barn	0.8 km
Parktunet barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
103 barn	0.8 km
Bragernes Strand barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
40 barn	0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Øvre Storgate	4 min 🚶

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Tog

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

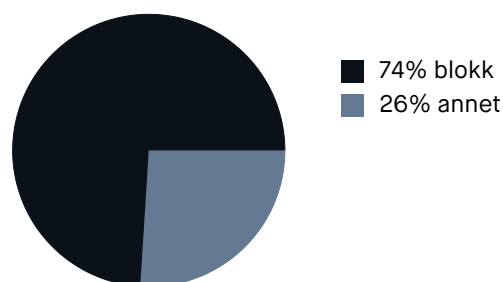
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

📍 Drammen park balløkke Ballspill	11 min 🚶 0.8 km
📍 Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	16 min 🚶 1.1 km
📍 EVO Engenkvartalet	2 min 🚶
📍 Fitness24Seven Drammen	4 min 🚶

## Boligmasse



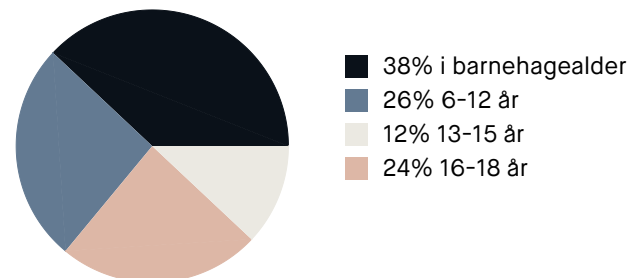
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Magasinet Drammen	0 km
📍 Vitusapotek Magasinet	0 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



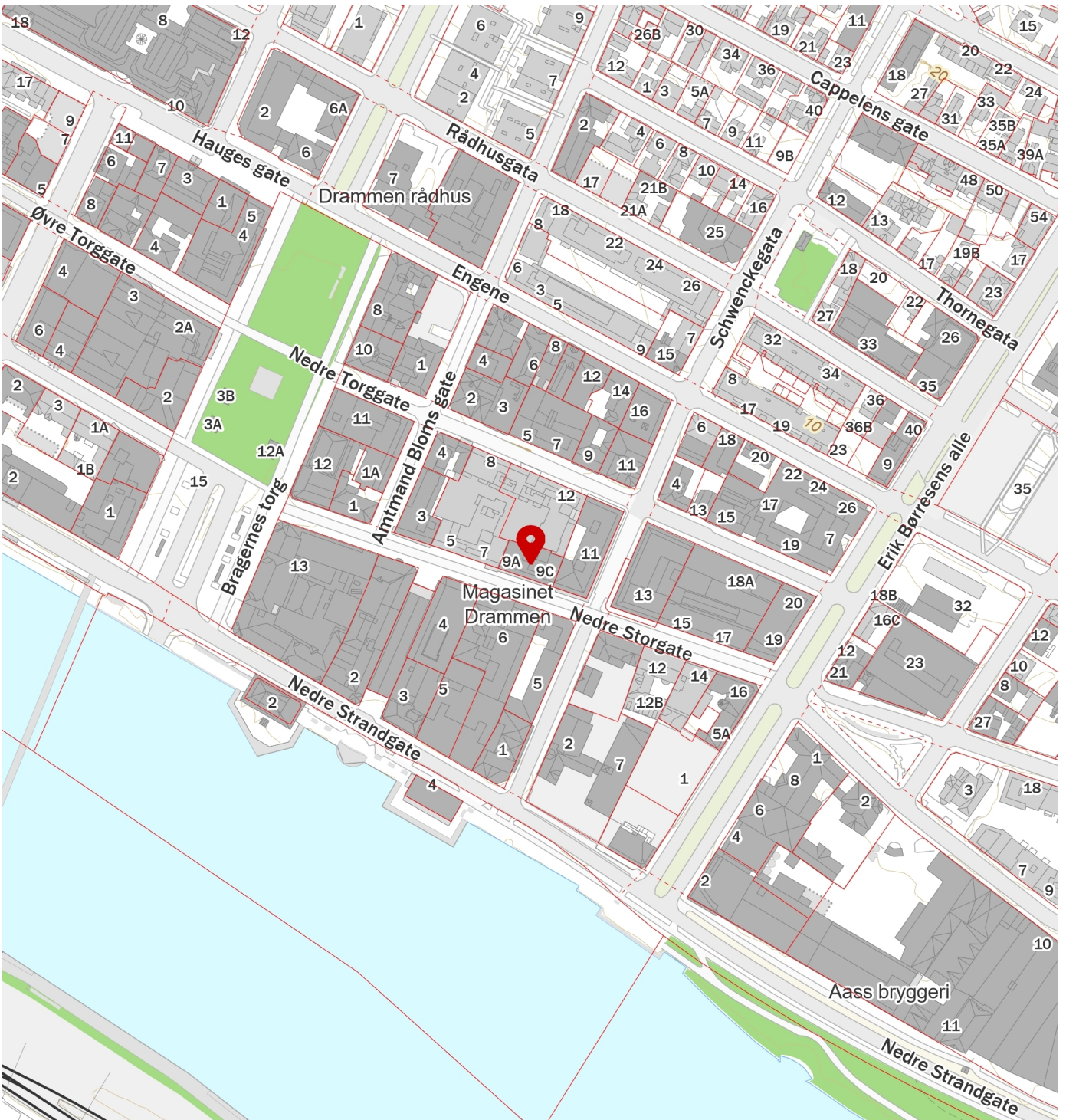
0% 55%

■ Bragernes sentrum
■ Drammen
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%









## DRAMMEN KOMMUNE

Halvorsen og Reine AS  
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår referanse  
15/7284/75/ELILIE

Arkivkode  
GBNR 114/669

Deres referanse

Dato  
04.05.2018

### **Ferdigattest - 114/669, Nedre Storgate 9 A-C, Bruksendring til boliger, fasadeendring, dispensasjon**

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kontor til boliger, fasadeendringer mottatt 18.04.2018.

### **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 bruksendring av kontor til boliger, fasadeendring og dispensasjon, i tråd med rammetillatelse av 02.02.2016 med saksnummer 15/7284-15, igangsettingstillatelse 1 av 29.09.2016 med saksnummer 15/7284-18, igangsettingstillatelse 2 av 19.12.2016 med saksnummer 15/7284-30, igangsettingstillatelse 3 av 04.05.2017 med saksnummer 15/7284-43, endring av tillatelse av 18.08.2017 med saksnummer 15/7284-51, igangsettingstillatelse 4 av 18.08.2017 med saksnummer 15/7284-53, igangsettingstillatelse 5 og 6 av 04.10.2017 med saksnummer 15/7284-59, midlertidig brukstillatelse av 22.12.2017 med saksnummer 15/7284-70.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg som nevnt over. 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: Halvorsen & Reine AS  
Ansvarlig søker: Bragernes Atrium AS co/Ticon Eiendom AS

### **Ansvar**

Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 18.04.2018 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

### **Byplan Byplan avd. byggesak**

Postboks 7500, 3008 Drammen  
Tlf. 32 04 00 00  
www.drammen.kommune.no  
Org. nr. 939 214 895

## 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

Tone Hau Steinnes  
Avdelingsleder byggesak

Elise Haraldsrud Lien  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter*

**Kopi:** Bragernes Atrium AS co/Ticon Eiendom AS, Postboks 2113, Strømsø, 3003 DRAMMEN



Drammen  
kommune

# Kommuneplan

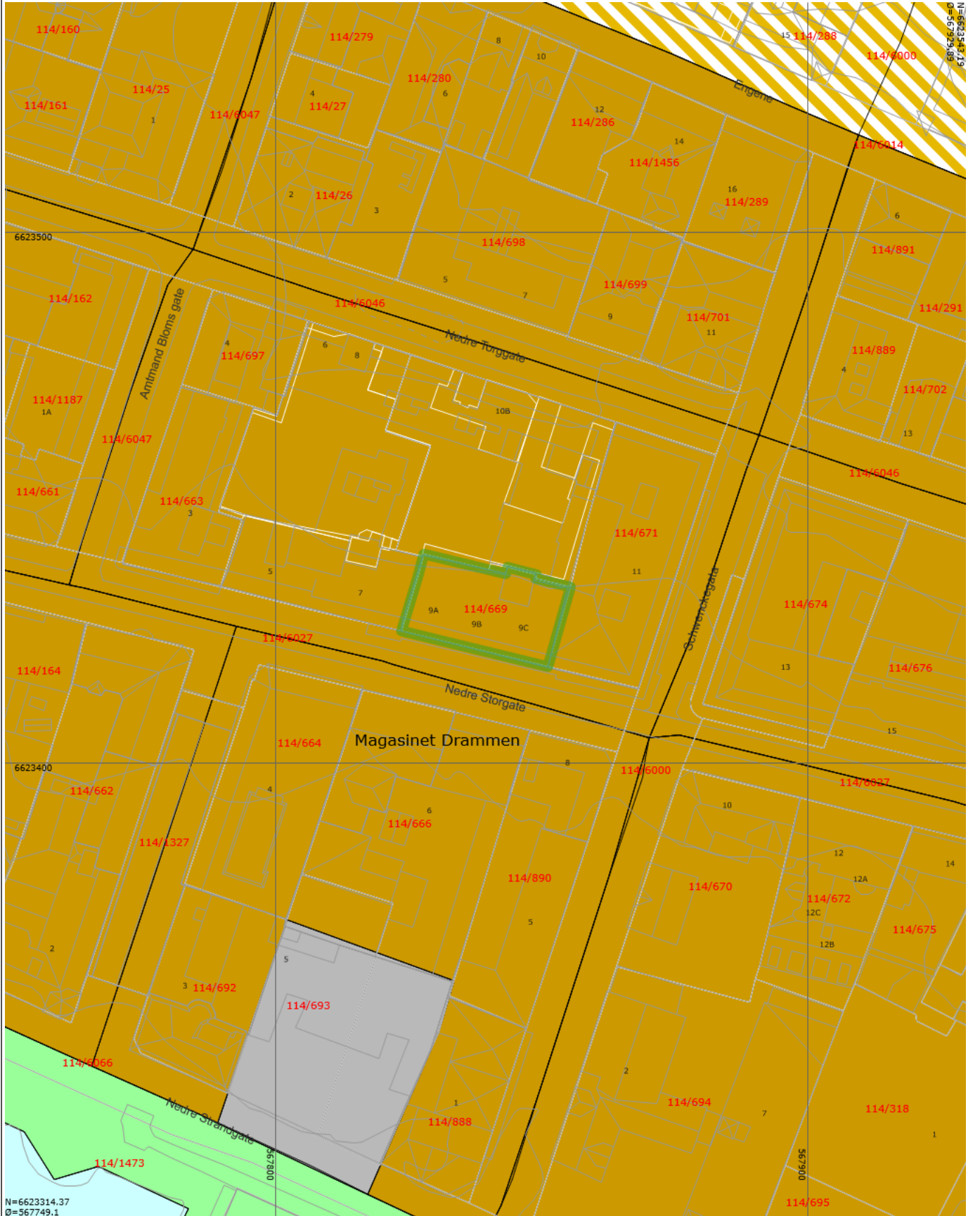
Eiendom: Gnr: 114 Bnr: 669 Fnr: 0 Snr: 10

Adresse: Nedre Storgate 9B  
3015 DRAMMEN

Annen info: Kommuneplanens arealdel 2014-2036























Målestokk  
1:1000



N=6623314.37  
Ø=567749.1



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Sentrumsformål - Nåværende
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Parkering - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 KpOmråde	



Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner

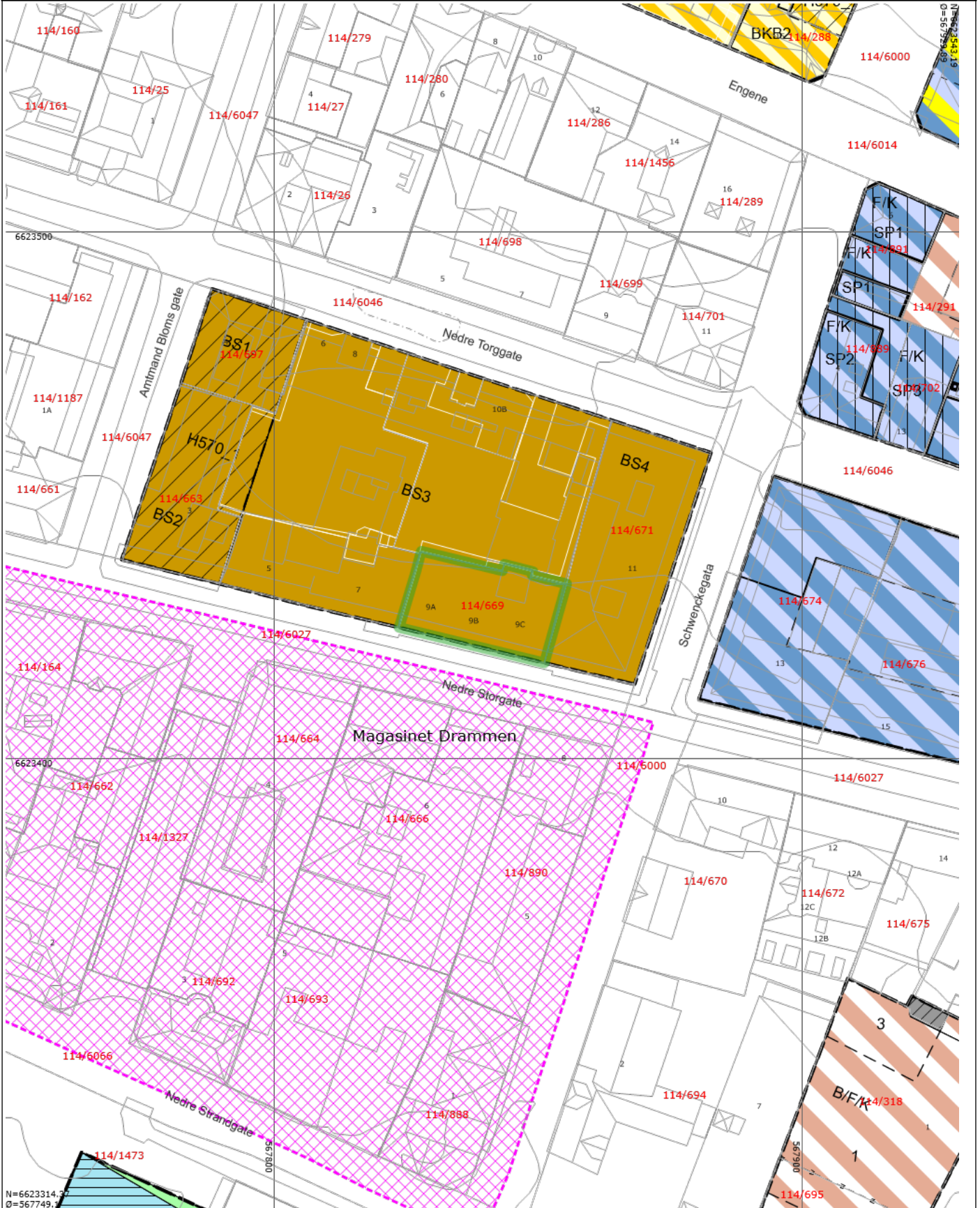
Eiendom: Gnr: 114 Bnr: 669 Fnr: 0 Snr: 10

Adresse: Nedre Storgate 9B  
3015 DRAMMEN


Annen info: Detaljregulering for Bragernes atrium



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
	TakoverbyggKant	 Taksprang	 Bygning
	Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
	RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
	RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Bevaring av bygninger
	Park	 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning/Kontor	 Forretning/Kontor	 Annet kombinert formål
	Bevaring kulturmiljø	 Sentrumsformål	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål



**VEDTEKTER**  
**for Sameiet**  
**Nedre Storgate 9 Drammen**  
**endret 24.04.2018**

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen (heretter "Sameiet"). Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 114, bnr. 669 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 114, bnr. 669 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan benyttes til boligformål og næringsformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

**§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Seksjonseiere i Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen som eier garasjeplasser i garasjeanlegget, gnr. 114 bnr 1541 er seksjonseiere i Sameiet Bragernes Atrium Parkering.

Til 2 boligseksjoner medfølger en parkeringsplass til hver boligseksjon beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Disse vil bli overskjøtet samtidig med boligseksjonene. Dette gjelder også for de sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. Dette vil også bli tatt inn i skjøtene.

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

Hele utbyggingskvartalet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Anleggseiendom parkering er seksjonert og vil formelt være ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter også for denne anleggseiendommen som Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen skal betale sin andel av og inngå i fellesutgiftene, jf §§ 3 og 4.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterens sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.  
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

### **§ 3 FELLESENTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter de prinsipper og retningslinjer som fremgår i pkt 3.1 til 3.7 nedenfor.

3.1 Utgifter til innvendig og utvendig drift og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig bygningsmessig vedlikehold/ rehabilitering/påkostning skal så langt det er praktisk mulig, holdes adskilt mellom boligseksjonene – snr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15 og næringsseksjonene – snr 1 og 2.

Drift og vedlikehold av tekniske innretninger skal holdes tilsvarende adskilt, slik at kostnaden ved dette skal bæres av de seksjoner som benytter og disponerer innretningene.

3.2 Fellesutgiftene skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, jf eierseksjonsloven § 29, 1. ledd. Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

3.3 Fellesutgifter som kan tilordnes næringsseksjonene alene, skal bæres fullt ut av disse. Tilsvarende skal utgifter som kan tilordnes boligseksjonene alene, bæres fullt ut av disse.

3.4 Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader i fellesskap basert på sameierbrøkene av boligseksjonene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder heis fra 5. etg til takterrasse.
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og andre deler av bygningsmassen som bare betjener boligseksjonene som trapp fra 5 etg og opp til takterrasse, felles gangareal i 3., 4. og 5. etg, vinduer, inngangsdører og låsesystemer i boligseksjonene samt felles takterrasse for boligseksjonene.
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Elektrisk strøm i fellesarealene som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Andre kostnader som utelukkende boligseksjonene har nytte av.

Boligseksjonenes sameierbrøk – dvs summen av de 13 boligseksjonene - skal danne grunnlaget for fordeling av ovennevnte fellesutgifter.

Følgende felleskostnader fordeles imidlertid likt mellom boligseksjonene dvs med 1/13 på hver boligseksjon:

- Felles teletjenester til TV
- Renovasjonskostnader

3.5 Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader i fellesskap basert på sameierbrøkene av næringsseksjonene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene.
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og andre deler av bygningsmassen som bare betjener næringsseksjonene som vinduer, inngangsdører og låsesystemer i næringsseksjonene.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene.
- Snøbrøyting og strøing av fortau ut mot Nedre Storgate
- Andre kostnader som utelukkende næringsseksjonene har nytte av.

Næringsseksjonenes sameierbrøk – dvs summen av de 2 næringsseksjonene - skal danne grunnlaget for fordeling av ovennevnte fellesutgifter.

3.6 Følgende kostnader fordeles likt mellom samtlige seksjoner, dvs med 1/15 på hver seksjon

- Drift og vedlikehold av heis fra 1. etg til 5. etg samt trapp fra kjeller til 5 etg
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som både betjener boligseksjonene og næringsseksjonene
- Elektrisk strøm i fellesarealene som både betjener boligseksjonene og næringsseksjonene
- Forretningsførrel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til de tillitsvalgte



3.7 Energikostnader til fjernvarme, kostnader til eiendomsforsikring og andre felleskostnader enn de som er nevnt ovenfor, fordeles mellom alle sameierne, dvs samtlige 15 seksjoner, etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **§ 4 PARKERINGSPLASSER OG BODER I ANLEGGSEIENDOM PARKERING**

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til anleggseiendom parkering, gnr 114 bnr 1541, med parkeringsplasser og boder skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i anleggseiendom parkering i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Bragernes Atrium Parkering som vedlegges nærværende vedtekter - vedlegg nr. 1.

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

#### **§ 5 VEDLIKEHOLD**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen , ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## **§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

## **§ 8 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Næringsseksjonene skal sammen ha rett til å utpeke ett styremedlem.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og eventuelle varamedlemmer behøver ikke å være sameiere.

## **§ 9 STYRETS KOMPETANSE**



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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **§ 10 OM STYREMØTET**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

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

## **§ 11 ÅRSMØTET**

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

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

## **§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

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

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

## **§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

## § 14 ÅRSMØTETS VEDTAK

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameierbrøken. Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøk.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav)
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- 

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Følgende beslutninger krever uttrykkelig enighet fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves uttrykkelig enighet fra samtlige sameiere for vedtak om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 15 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

## § 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet har ingen plikt til å ha revisor, men det kan på årsmøtet med vanlig flertall vedtas at sameiet skal ha en revisor eller at regnskapet skal revideres av en person som velges av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **§ 17 FORRETNINGSFØRER**

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 18 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Atrium Parkering. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

## **§ 19 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Atrium Parkering.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**



For boligseksjonene og 2. etg næringsseksjoner skal fasaderelaterte innretninger som markiser etc av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

For boligseksjonene og 2. etg næringsseksjoner skal utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kun skje etter en samlet plan for bygningen, hensyntatt særlige behov for næringsseksjonene, og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

For næringsseksjoner i 1. etg gjelder ikke disse begrensningene.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 21 FORSIKRING**

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

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

## **§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller forretningsføreren eller deres nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 23 ANSVAR UTAD**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **§ 24 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i Sameiet Bragernes Atrium Næring på gateplan mot Nedre Torggate og Nedre Storgate kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene eller av Sameiet Bragernes Atrium Næring.

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

## **§ 25 SIKRING AV OG ETABLERT RETTSVERN FOR DIVERSE RETTIGHETER**

Følgende rettigheter er tinglyst:

- Adkomstrett og bruksrett til parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser for gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium), for gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag) og for gnr 114 bnr 669 (Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen) i gnr 114 bnr 1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).
- Adkomstrett for gnr 114 bnr 669 (Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen) over gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1540 (Sameiet Bragernes Atrium Næring).
- Rømningsvei for gnr 114 bnr 669 (Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen) over atriet i gnr 114 bnr 665 (Sameiet Bragernes Atrium) og gnr 114 bnr 1539 (Bragernes Atrium borettslag).

## **§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**INNKALLING 2024**

## Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30

Usbl Drammen, Bragernes

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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



# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Usbl Drammen, Bragernes

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 95.760,- + 30.000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Robert Grelland  
Styremedlem, Bjørg Anita Holstad Kjemprud  
Styremedlem, Krystyna Wisniewska

#### **5.1 Valg av leder**

Robert Grelland har vært innleid som ekstern styreleder i ett år. På valg er Styreleder Robert Grelland som ble valgt i 2023 for 1 år. Honorar til styreleder er avtalt til kr 95 760,- Om Robert skal fortsette vil samme sum belastes neste år med justering iht konsumprisindeks, ca 6%

For å spare penger stiller styremedlem Krystyna som kandidat til styreledervervet.

**Forslag til vedtak:** NN velges som styreleder for 2 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Bjørg Kjemprud og Krystyna Wisniewska er på valg. Dersom styreleder velges for 2 år blir ett av styremedlemmene valgt for 1 for for å unngå en total utskiftning av styret.

**Forslag til vedtak:** NN velges som styremedlem for 2 år.

NN velges som styremedlem for 1 år.

#### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

I følge vedtektene kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>806 251</b>	<b>719 642</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-125 874	86 608
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-125 874</b>	<b>86 608</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>680 376</b>	<b>806 251</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	954 670	973 538
Kortsiktig gjeld	-274 293	-167 288
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>680 376</b>	<b>806 251</b>

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

## Resultatregnskap 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	4	431 287	431 292	431 208	560 364
Leie forretningslokaler	4	86 057	86 064	86 057	86 057
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>517 344</b>	<b>517 356</b>	<b>517 265</b>	<b>646 421</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>517 344</b>	<b>517 356</b>	<b>517 265</b>	<b>646 421</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	5	4 935	4 935	4 935	16 322
Styrehonorar	5	35 000	35 000	35 000	125 760
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		40 594	15 526	34 000	27 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	91 014	93 553	96 500	98 300
Kommunale avgifter/renovasjon		46 658	41 612	46 000	52 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	8 890	5 625	6 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 639	3 723	7 700	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	229 132	61 104	134 000	94 002
Forretningsførerhonorar		64 703	53 512	55 000	59 000
Andre honorar		13 908	14 724	6 000	10 100
Kontorkostnad		0	0	2 000	1
TV/bredbånd		70 100	59 686	65 000	75 000
Forsikringer		59 297	53 985	56 000	62 000
Andre kostnader		3 935	1 291	9 000	4 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>670 804</b>	<b>444 276</b>	<b>557 135</b>	<b>641 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-153 460</b>	<b>73 080</b>	<b>-39 870</b>	<b>4 836</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		27 586	13 528	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-27 586</b>	<b>-13 528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-125 874</b>	<b>86 608</b>	<b>-39 870</b>	<b>4 836</b>
Overført sameiekapital		-125 874	86 608	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-125 874</b>	<b>86 608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kostnader til avregning		110 993	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 494
Forskuddsbetalte kostnader		110 317	97 747
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		733 360	872 298
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>954 670</b>	<b>973 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>954 670</b>	<b>973 538</b>

## Balanse 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		680 376	806 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>680 376</b>	<b>806 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10, 11</b>	<b>680 376</b>	<b>806 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		104 013	76 208
A konto til avregning		150 669	75 473
Annen kortsiktig gjeld		19 612	15 607
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>274 293</b>	<b>167 288</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 293</b>	<b>167 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>954 670</b>	<b>973 538</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Robert Grelland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Krystyna Wisniewska  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Björg Anita Holstad Kjemprud  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 15 seksjoner med en tomteareal på 434 m2. Sameiet oppført på gårdsnr. 114 og bruksnr. 669 i Drammen kommune. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring AS, polisenr. 6600792.

Sameiet har avdelinger, fordelt mellom tre avdelinger, næring 1 og 2 og bolig.

### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandelte som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen "Kostnader til avregning". Innbetalt a konto fra eiene er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen "A konto til avregning". Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

# Noter årsregnskap 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Note

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	4	244 173	244 152	244 173	268 590
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>244 173</b>	<b>244 152</b>	<b>244 173</b>	<b>268 590</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>244 173</b>	<b>244 152</b>	<b>244 173</b>	<b>268 590</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		17 861	6 832	15 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	71 025	64 378	65 500	67 300
Kommunale avgifter/renovasjon		46 658	41 612	44 000	50 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	2 952	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	146 481	32 433	60 000	52 000
Forretningsførerhonorar		9 640	0	0	0
Andre honorar		6 013	645	0	0
TV/bredbånd		70 100	59 686	65 000	75 000
Andre kostnader		415	130	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>371 145</b>	<b>205 715</b>	<b>251 500</b>	<b>264 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-126 972</b>	<b>38 437</b>	<b>-7 327</b>	<b>4 290</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		0	35	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-126 972</b>	<b>38 473</b>	<b>-7 327</b>	<b>4 290</b>
Overført sameiekapital		0	38 473	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>0</b>	<b>38 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter årsregnskap 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Note

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Leie forretningslokaler	4	86 057	86 064	86 057	86 057
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>86 057</b>	<b>86 064</b>	<b>86 057</b>	<b>86 057</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>86 057</b>	<b>86 064</b>	<b>86 057</b>	<b>86 057</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		22 733	8 695	19 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	19 989	29 175	31 000	31 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	2 000	2 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	0	1 200	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	13 032	4 436	13 000	9 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>55 754</b>	<b>42 306</b>	<b>66 200</b>	<b>60 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 303</b>	<b>43 758</b>	<b>19 857</b>	<b>25 457</b>
<b>Årsresultat</b>					
		<b>30 303</b>	<b>43 758</b>	<b>19 857</b>	<b>25 457</b>
Overført sameiekapital		0	43 758	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>0</b>	<b>43 758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter årsregnskap 2023 Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Note

## Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 03

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	4	187 114	187 140	187 035	291 774
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>187 114</b>	<b>187 140</b>	<b>187 035</b>	<b>291 774</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>187 114</b>	<b>187 140</b>	<b>187 035</b>	<b>291 774</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	5	4 935	4 935	4 935	16 322
Styrehonorar	5	35 000	35 000	35 000	125 760
<b>Driftskostnad</b>					
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 639	3 723	4 500	0
Reparasjon og vedlikehold	9	69 619	24 236	61 000	33 002
Forretningsførerhonorar		55 064	53 512	55 000	59 000
Andre honorar		7 895	14 079	6 000	10 100
Kontorkostnad		0	0	2 000	1
Forsikringer		59 297	53 985	56 000	62 000
Andre kostnader		3 520	1 161	9 000	4 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>243 905</b>	<b>196 255</b>	<b>239 435</b>	<b>316 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 791</b>	<b>-9 115</b>	<b>-52 400</b>	<b>-24 911</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		27 586	13 493	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-27 586</b>	<b>-13 493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 206</b>	<b>4 377</b>	<b>-52 400</b>	<b>-24 911</b>
Overført sameiekapital		0	4 377	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>0</b>	<b>4 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3600 FK bolig arealfordeling _FK bolig lik fordeling	244 173	244 152
3601 Felleskostnader alle arealfordeling (sameierbrøk)	40 950	40 980
3606 Felleskostnader alle lik fordeling (1/15)	146 164	146 160
3605 Felleskostnad næring arealfordeling (næringsbrøk)	86 057	86 064
<b>Sum</b>	<b>517 344</b>	<b>517 356</b>

#### Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>39 935</b>	<b>39 935</b>

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

#### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	35 026	33 675
6340 Heisalarm	6 475	5 663
6341 Brannalarm	1 895	17 729
6360 Annet renhold	12 353	2 116
6361 Fast renhold	35 265	34 370
<b>Sum</b>	<b>91 014</b>	<b>93 553</b>

#### Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6450 Leie parkering	2 952	0
<b>Sum</b>	<b>8 890</b>	<b>5 625</b>

#### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 639	3 723
<b>Sum</b>	<b>2 639</b>	<b>3 723</b>

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	31 808	0
6603 Vedlikehold elektro	69 693	3 070
6610 Andre vaktmestertjenester	5 634	19 947
6611 Vedlikehold heiser	67 125	30 166
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 178	7 921
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 494	0
6648 Vedlikehold dører og porter	27 201	0
<b>Sum</b>	<b>229 132</b>	<b>61 104</b>



**Note 10 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	806 251	-125 875	680 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>806 251</b>	<b>-125 875</b>	<b>680 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>806 251</b>	<b>-125 875</b>	<b>680 376</b>

**Note 11 - Egenkapital**

Egenkapital Bolig, Næring og Felles	01 - Bolig	02 - Næring	03 - Felles	Totalt
Inngående balanse	420 343	368 750	-69 450	719 643
Årets resultat	38 473	43 758	4 377	86 608
<b>Utgående balanse</b>	<b>458 816</b>	<b>412 508</b>	<b>-65 073</b>	<b>806 251</b>

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen**

Styreleder	Robert Grelland (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Björg Anita Holstad Kjemprud (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Krystyna Wisniewska (sign.)	25.03.2024

# Årsmelding 2023 - Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Robert Grelland  
Styremedlem, Bjørg Anita Holstad Kjemprud  
Styremedlem, Krystyna Wisniewska

Styret i Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 915313698. Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen består av 13 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

## Forsikring

Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 6600792. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Hms arbeidet er gjennomført med bistand fra HMS rådgiver i Usbl

## Styrets arbeid

Styret har det siste året gjort oppgradering på tak terrassen og fulgt opp ordinær drift.

Det har vært avholdt 7 styremøter og behandlet 31 saker.

Serviceavtaler er ryddet opp i, og manglende avtaler er tegnet.

Det har vært utfordringer med å få Telia til å ferdigstille leveransen av Tv/Internett.

Arbeidet med å splitte branntavlene i Sameiet Nedre Storgate 9 og Bragernes Atrium førte ikke frem. Det er nå tegnet en avtale om oppfølging av testing og oppfølging av Hms arbeid.

Det er ingen større planer for dette året, men utskifting av eldre led armatur vurderes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024



# REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Sameiet Nedre Storgate 9 Drammen

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Usbl Drammen, Bragernes

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008044/ecsknqnea>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



# KORT OM OSS



## Charlotte Marie Bårdsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

[cmb@eie.no](mailto:cmb@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

# Premium rådgivning

## **EIE Frogner & Aker Brygge**

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)