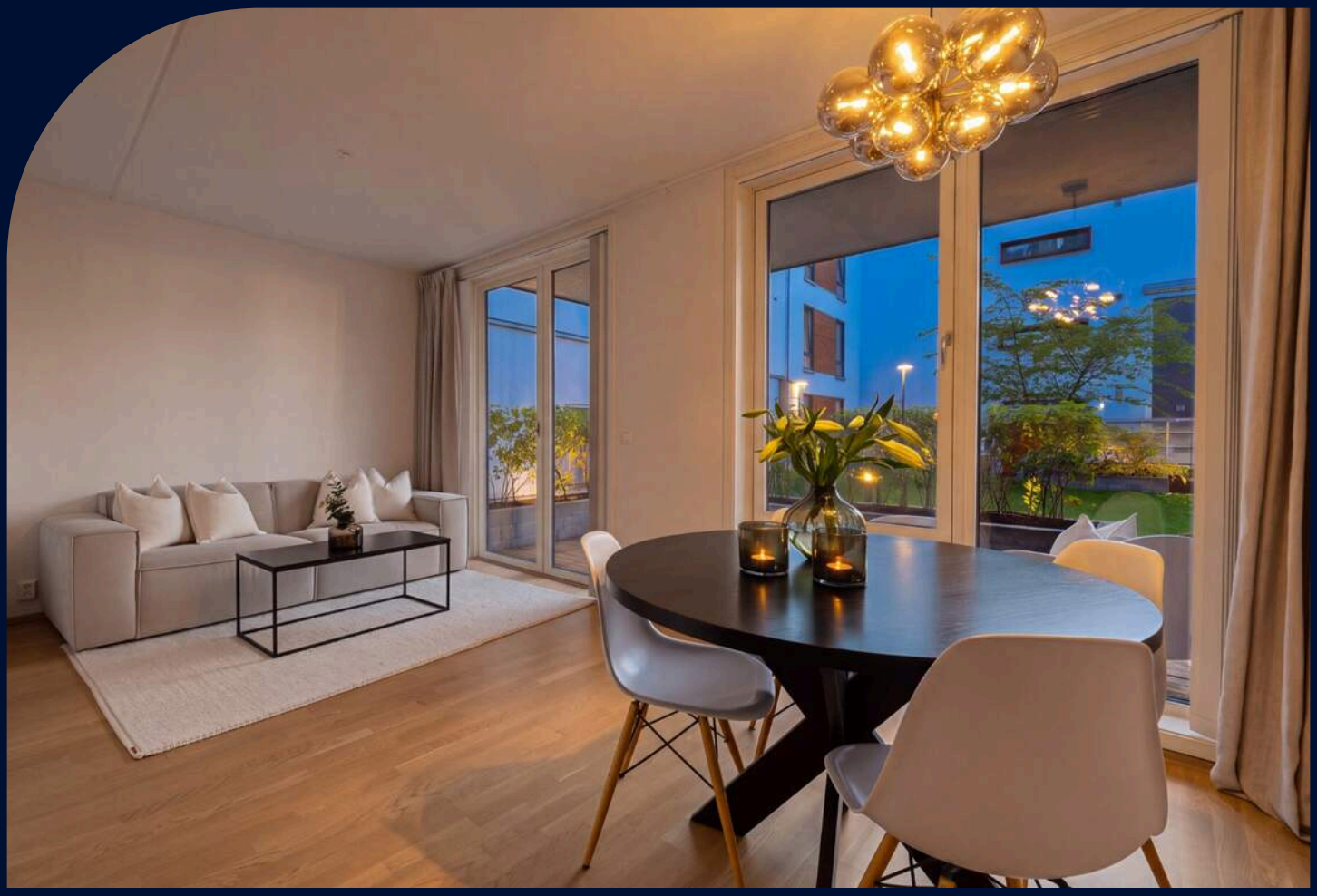
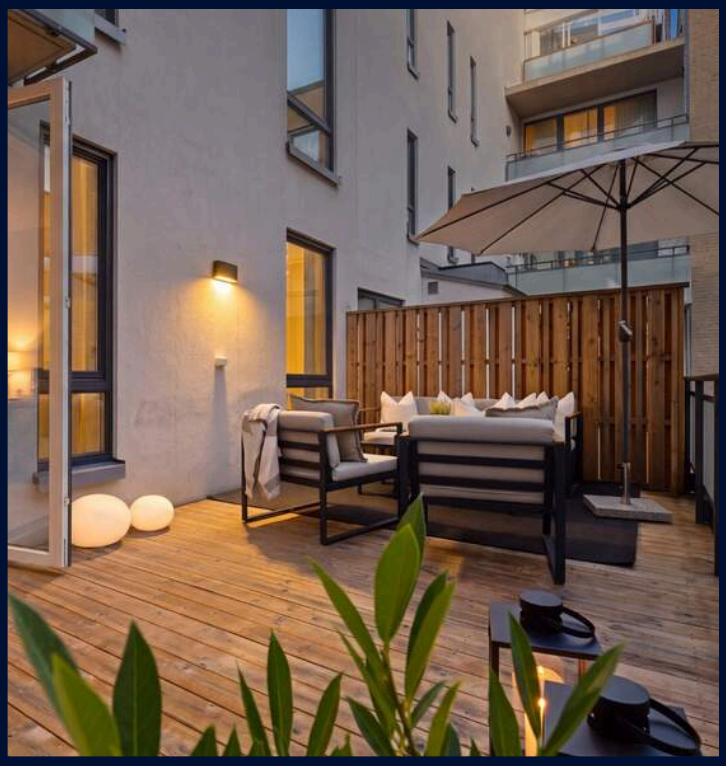
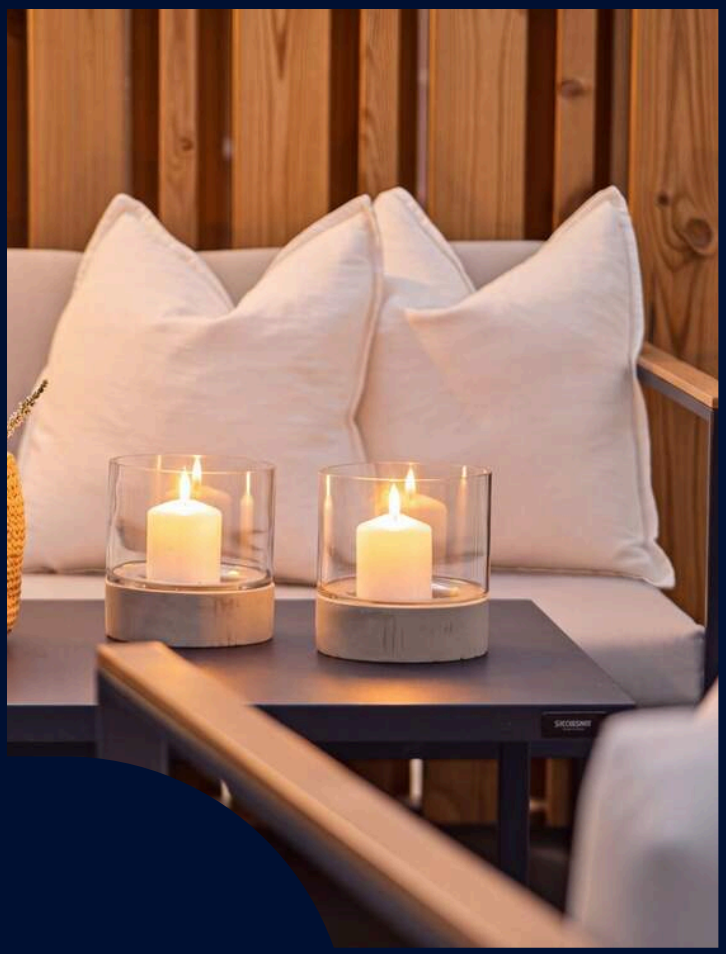






Velkommen til

Nedre Torggate 12
3015 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Torggate 12
3015 Drammen

Lys og romslig 2-roms leilighet | Gjennomgående med 2 terrasser | Ingen fellesgjeld eller dok.avgift | Pendlervennlig!

Dette er en moderne 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Bragernes. Leiligheten består av romslig entre/gang, åpen stue- spisestue og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. I tillegg har leiligheten 2 store terrasser, samt en ekstern bod i 1.etasje.

Her har du umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av kafeer, restauranter, shopping og øvrige servicetilbud. Det er også kort gangavstand til tog- og busstasjon, samt dagligvare og treningssenter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Andel fellesgjeld pr 29.09.2026	kr	0
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 991 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 813
BRA/BRA-I		65/60 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2017
Etasje		2
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmegler

458 04 394
thea.michalsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 990 000**
Andel fellesgjeld pr 29.09.2026	kr	**0**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 991 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 813**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 813 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett, a-konto varme, a-konto kaldtvann og diverse vedlikehold/drift, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsfører honorar og styrehonorar mm.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 2 867,-
Altibox Flex M Internett: kr 294,-
Administrasjonskostnad måler: kr 42,-
TV: kr 196,-
Usbl avleser - Varme (arealford.): kr 814,-
Styret avleser - Kaldtvann: kr 600,-

A-konto varme og a-konto kaldtvann avregnes mot faktisk forbruk og vil variere med forbruket. Fjernvarme avregnes en gang i året og ved eierskifte.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 01.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 32 447 014,- pr. 30.08.2026 og lånevilkårene er:

Bank: SpareBank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer: 24808561499
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.08.2026: kr 32 447 014,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type Rente: Flytende
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Ja. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Andelen har innfridd sin andel fellesgjeld i sin helhet.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 15 i Bragernes Atrium Borettslag, org. nr. 815612132 med tilhørende borett.
Andelen ligger i Bragernes Atrium Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget USBL..
Innskudd: Kr 673 430

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Dersom borettslaget har lån med IN-ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Bragernes Atrium Borettslag (org.nr. 815 612 132) er et borettslag bestående av 34 boligandeler, oppført på gnr. 114 bnr. 1539 i Drammen kommune. Bygningen er en boligblokk ferdigstilt i februar 2017. Boligbyggelaget Usbl er borettslagets forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 15.04.2026:
• Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent.
• Styrets honorar for perioden 2025–2026 ble fastsatt til kr 154 000,-.
• Styret ble gitt fullmakt til å inngå avtale om installasjon av fjernavleste vannmålere (varmt og kaldt vann) i alle 34 leiligheter, samt energimåler for vannbåren varme i varmeskap, med planlagt oppstart sommeren 2026. Arbeidet finansieres med oppsparte midler.

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har heis, systemlås og boder i 1. etasje og kjeller. Borettslaget deler felles atrium og felles takterrasse med Sameiet Bragernes Atrium, med tinglyste gjensidige bruks- og adkomstrettigheter. Det er etablert fellesavtaler for strøm via Polar Kraft, fjernvarme fra Drammen Fjernvarme og elbilladeløsning via Aneo. Borettslaget benytter HMS-systemet Bevar HMS. Nøkkelbestillinger koordineres via styret.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Spesielt støyende arbeid som banking og boring skal avsluttes senest kl. 21.00. Risting av tøy/tepper fra vinduer eller balkong er ikke tillatt.

Montering av antenner, markiser og screens krever styregodkjenning, og markiser/screens skal følge borettslagets fargekoder (dukfarge 727/15, sideskinner i antrasittgrå). Blomsterkasser må festes på innsiden av rekkverket. Ganger og trapperom skal holdes fri for gjenstander, og fellesdører skal holdes låst.

Eierbetingelser:
Kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Kjøper og eventuelle medeiere må være eller melde seg inn som medlemmer i Boligbyggelaget Usbl (årskontingent kr 350,- per person).

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Hovedbygning:
BRA-i: 60 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 65 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

2. etasje
BRA-i: 60 m2.
TBA: 40 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Det er dog en garasjeplass som fordeles mellom 2-roms leilighetene, denne er beregnet for kortvarig bruk. Det må påregnes at plassen ikke alltid er tilgjengelig, da den deles mellom leilighetene og ikke kan benyttes til permanent parkering. Det er også mulighet å leie parkeringsplass i garasjen, avhengig av tilgjengelighet.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 114, Bnr. 1539 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 1 229 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Borettslaget har felles uteoppholdsareal i et skjermet atrium, som disponeres i fellesskap med Sameiet Bragernes Atrium. Atriet er opparbeidet med terrasseplattinger, sittegrupper, prydbusker og beplantede grøntarealer. Det er i tillegg opparbeidet en felles takterrasse med sitteplasser og flott utsikt.

Bygningen består av borettslag, sameie og næringsdel i 1. etasje.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Lufting av kjæledyr er ikke tillatt i Atriet.

Beboernes forpliktelser
Det gjennomføres felles dugnad for fellesområdene både vår og høst. Andelseier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr, samt ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger og sluk på eventuelle verandaer/balkonger.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 2 599 182,- (kr 2 305 896,- i 2024).

Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 939 360,-.
Disponible midler per 31.12.2025: kr 2 374 829,-.
Total egenkapital per 31.12.2025: kr 10 818 271,-.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 92385088
Byggeår
Ca. 2017

Innhold
Leilighet i 2. etasje som består av følgende rom:
2. etasje: Entré, soverom, bad, bod og stue/kjøkken.
1. etasje: Bod på 5 m².

I tillegg er det en platting på 14 m² og en balkong på 26 m² tilknyttet leiligheten.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen tar imot med parkett på gulvet og lyse, malte gipsvegger. Rommet har gulvvarme og skyvedørsgarderobe.

Stue:
Stuen er lys og hyggelig, med god plass til en stor sofagruppe. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør dette til et sosialt og trivelig rom med god romfølelse. Det er naturlig plassering for spisebord i tilknytning til kjøkken og stue. Store vinduer slipper inn mye naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig og skjermet uteplass. Uteplassen er av god størrelse med god plass til møblering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med en HTH-innredning fra 2019 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Veggflaten mellom over- og underskap er pent flislagt. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samt frittstående kjøl- og fryseskap. Rommet har mekanisk avtrekk, montert komfyrvakt, lekkasjesikring og gulvvarme.

Soverom:
Soverommet er av god størrelse og har parkett på gulvet, malte flater og gulvvarme. Rommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og har egen glassdør med utgang til den andre uteplassen. Terrassen med utgang fra soverommet er på hele 26m2.

Bad:
Badet er helfliset på gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjnisje, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil på vegg og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, avtrekk via balansert ventilasjon og gulvvarme.

Innvendige overflater:
Gulv: Flis på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad, malt gips i øvrige rom.
Himling: Malt gips og elementdekke.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten samt ekstern bod på 5 m² i kjeller/1. etasje (merket NT12-201).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver

også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Våtrom - Membran/tettesjikt | Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt. Alt ansvar foreligger derimot i byggesak med uavhengig kontroll. Dette er hensynstatt.

- Våtrom - Ventilasjon | Rommet mangler tilluft ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Elektrisk anlegg | Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod. Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg. Den bygningssakkyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro AS. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

- Varmtvannsbereder | Leiligheten har felles varmtvannsbereder/oppvarming av vann via sameiet. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert. TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke:
- Taklampe over spisestuen.

Følgende kan medfølge:
- Oppvaskmaskin

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Bragernes. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens fulle servicetilbud, med Bragernes torg like rundt hjørnet. Torget danner et naturlig samlingspunkt med et rikt byliv, torgboder og et bredt spekter av spisesteder og kaféer. Kjøpesenteret Magasinet ligger kun en kort spasertur unna med et variert utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots, med både Rema 1000 og Kiwi

like i nærområdet.

Det er kort vei til fots til fine rekreasjonsområder og naturopplevelser. Nede ved vannet ligger den opparbeidede Elvepromenaden langs Drammenselva, som strekker seg langs begge sider av elven og egner seg utmerket for spaserturer, løpeturer og sykling. Drammen park ligger likeledes i gangavstand og byr på store grøntarealer, treningsfasiliteter og lekeplass. For turer i skog og mark er det enkel adkomst videre opp til Spiraltoppen og Drammensmarka, med et omfattende nettverk av merkede turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Kollektivforbindelsene i området er usedvanlig gode. Fra knutepunktet på Bragernes torg er det hyppige bussavganger på en rekke linjer som dekker hele drammensregionen. Drammen stasjon ligger en kort gåtur unna på motsatt side av elven, og herfra går det jevnlige tog- og flytogavganger med rask reisetid inn mot Asker, Sandvika, Oslo og Gardermoen. Togturen inn til Oslo sentrum tar omtrent en halvtime, noe som gjør boligen velegnet for pendlere.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong, utvendig tekket med murpuss og fasadeplater. Etasjeskille er av elementdekke. Taket er flatt og tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Bragernes atrium, nybygg, næring og bolig den 20.08.2019. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggtegninger datert den 10.05.2017.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme. Gulvvarme i alle rom foruten bod.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Grønn B.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon ifølge NGUs aktsomhetskart.

Bygget er oppført med radonsperre og tilrettelegging for eventuell radonbrønn.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål. Gjeldende plan er Detaljregulering for Bragernes atrium (plan-ID 0602333), innenfor felt BS3, vedtatt 23.04.2014.

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser tillates boliger med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet som forretning, kontor og service. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilkobling til dette.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025–2037, vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (nåværende). Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 gjelder i sin helhet foran kommuneplanen. Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt 30.05.2006.

Eiendommen berøres av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1) i kommuneplanens arealdel.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom og middels til lav aktsomhet for radon.

Planleggingsarbeid som berører eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027–2039 (plan-ID 3301 20250013) – status: under arbeid.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er berørt av SEFRAK-registeret i henhold til områdeanalysen, med registrering for ruiner eller fjernede objekter.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 139 380 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 557 518 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 62 770 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Ansiennitetsrekkefølgen er: 1. Andelseiere i Bragernes Atrium Borettslag, 2. Medlemmer i boligbyggelag tilknyttet Storbyfellesskapet (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet), 3. Øvrige medlemmer i Usbl. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om overdragelsen, eller 5 hverdager dersom det er gitt forhåndsvarsel.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Usbl sørger for melding til styret og styregodkjenning av ny eier. Dersom borettslaget nekter godkjenning, må melding om dette være kommet frem senest 20 dager etter at søknaden kom frem til laget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Victoria Nilsen

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

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

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

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:669 Snr:5
Gjelder rett til rømningsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066503 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066522 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066631 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold mv
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065256 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1541 Snr:1 - 101
Gjelder bruksrett til 1 bod
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

17.11.2016 - Dokumentnr: 1066545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:665 Snr:1 - 101
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 49 000,-
Markedspakke uten interiørstylist, kr 18 625
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 3 400

Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilrettelegging, kr 15 000
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 1 000
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Forretningsfører - Informasjonsinnhenting, priser fra, kr 5 195
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig BM Takst AS den 25.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

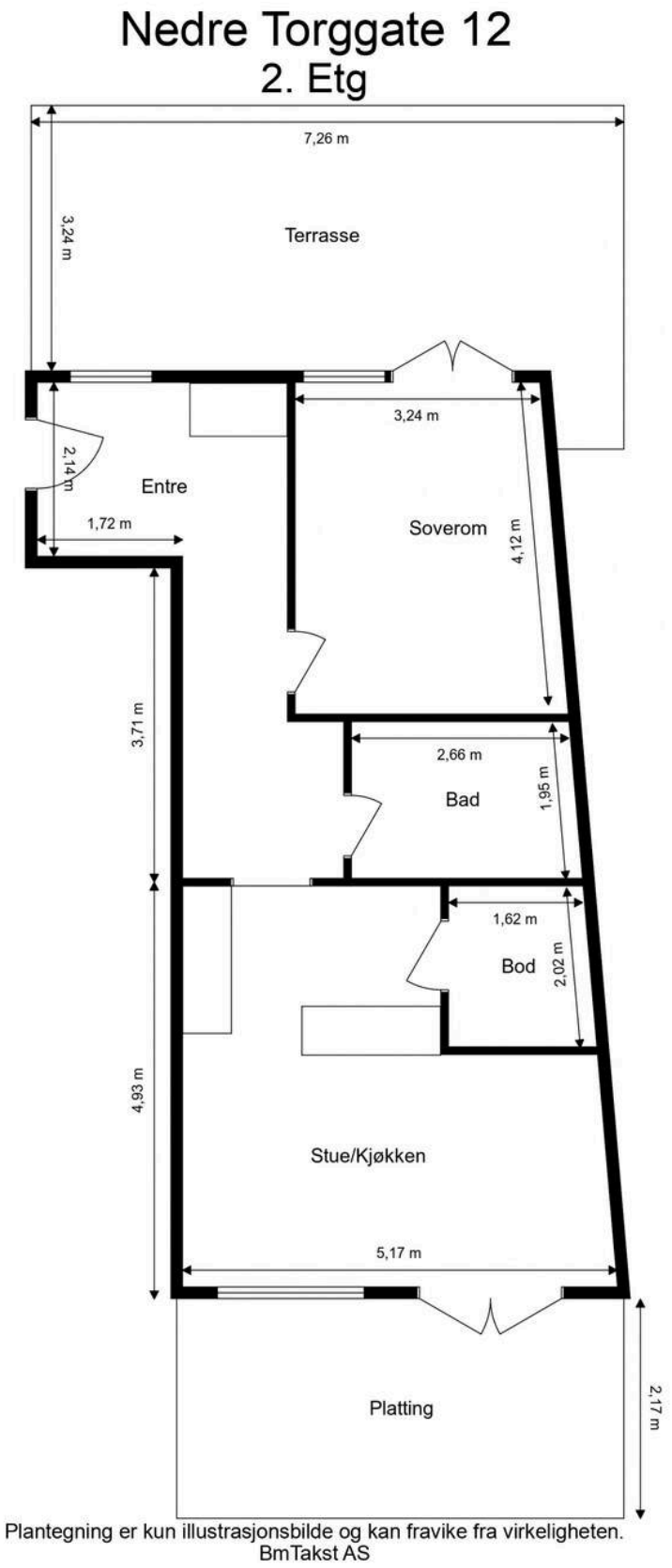
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmegler
Telefon: 458 04 394
E-post: thea.michalsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




















PEPPER
SALT

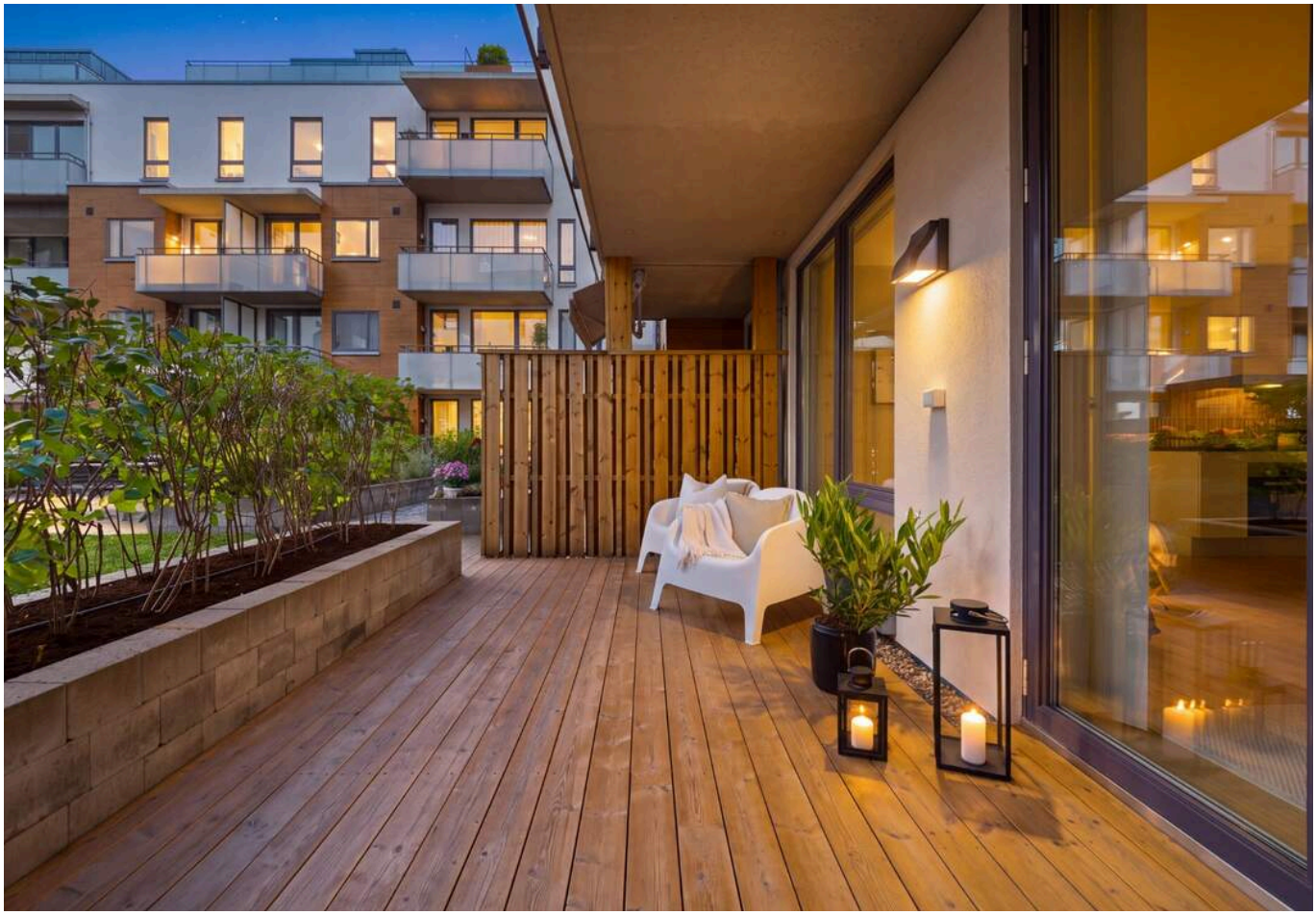


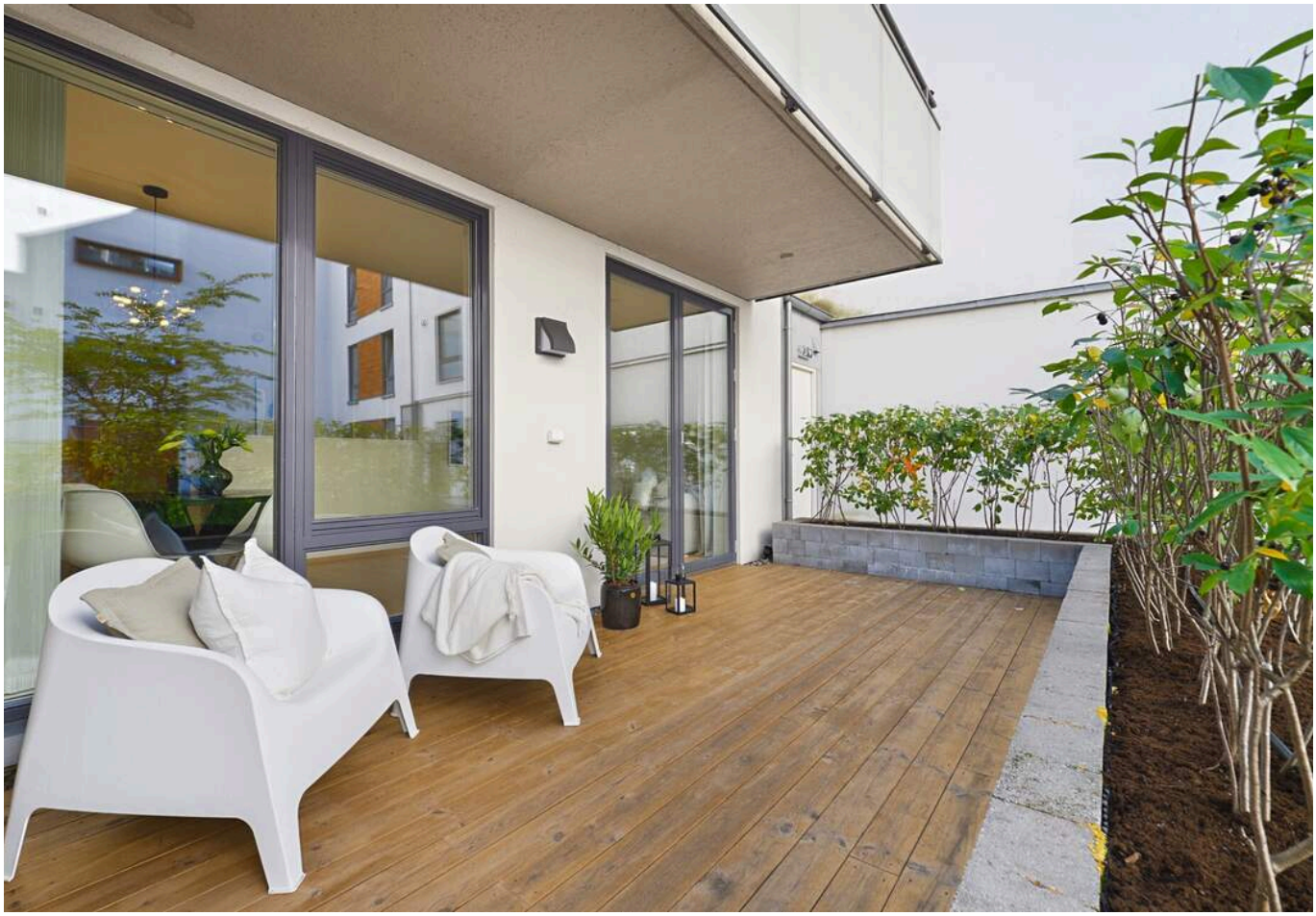


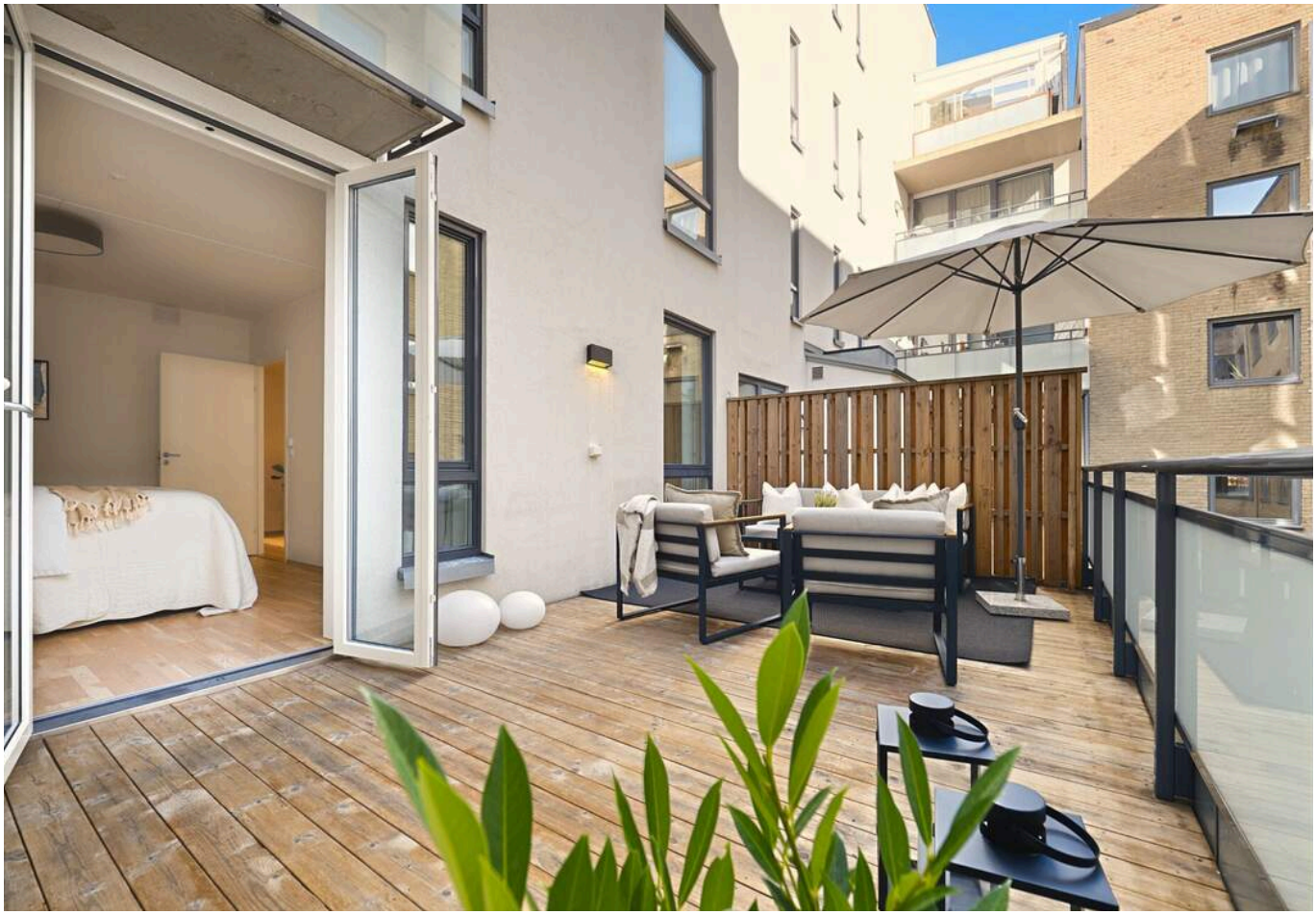


























NEDRE TORGGATE 12

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bragernes torg Totalt 16 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	**8 min** 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

SKOLER

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	**18 min** 1.4 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	**18 min** 1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-... 68 elever, 2 klasser	**24 min** 2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	**15 min** 1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	**17 min** 1.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**12 min** 1.1 km
Heltberg vgs. Drammen	**23 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Magasinet Drammen	**3 min**
Thamsgate P-hus, Drammen	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

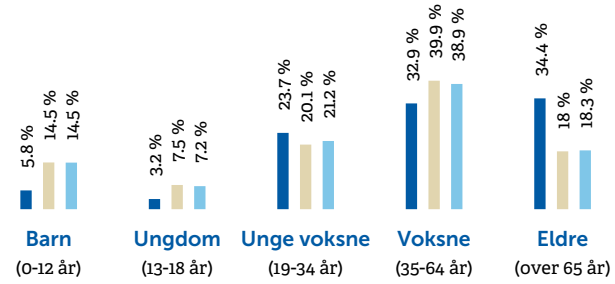
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	**10 min** 0.7 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 96 barn	**9 min** 0.8 km
Lilleløkka barnehage (0-5 år) 40 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	**2 min** 0.2 km
Kiwi Øvre Storgate	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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** 1 km
Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	**12 min** 1.1 km
EVO Engenkvartalet	**1 min**
Fitness24Seven Drammen	**2 min**

BOLIGMASSE

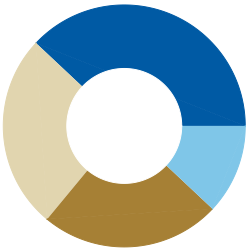


- 74% blokk
- 26% annet

VARER/TJENESTER

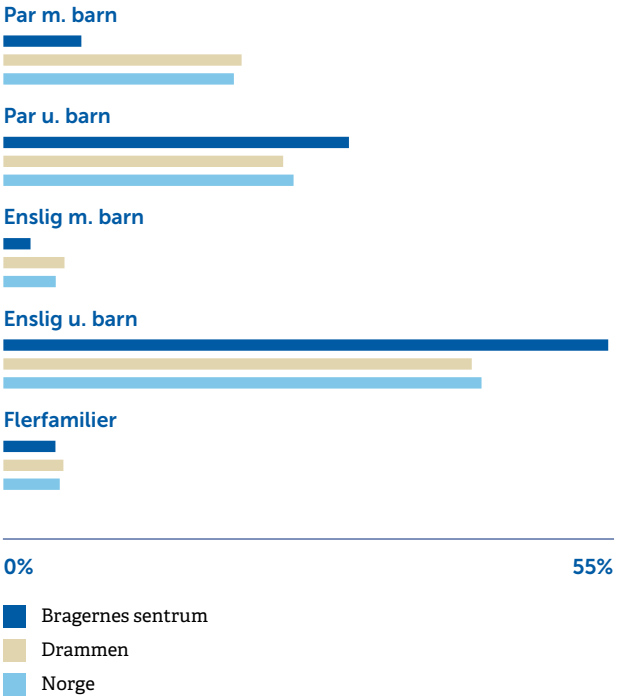
Magasinet Drammen	**1 min**
Vitusapotek Magasinet	**1 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 38% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 24% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

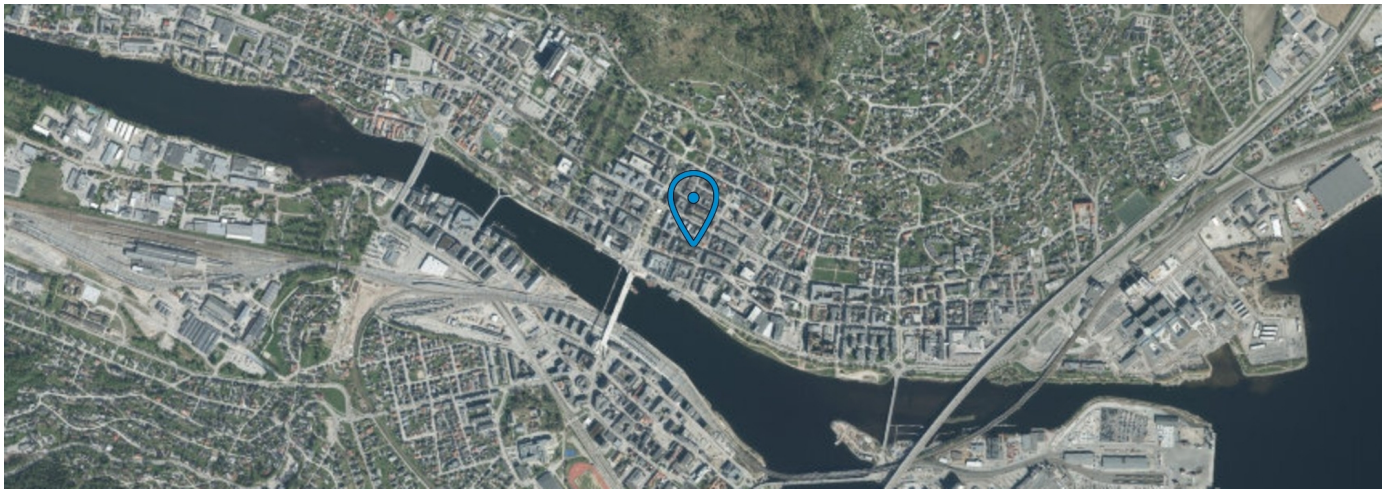


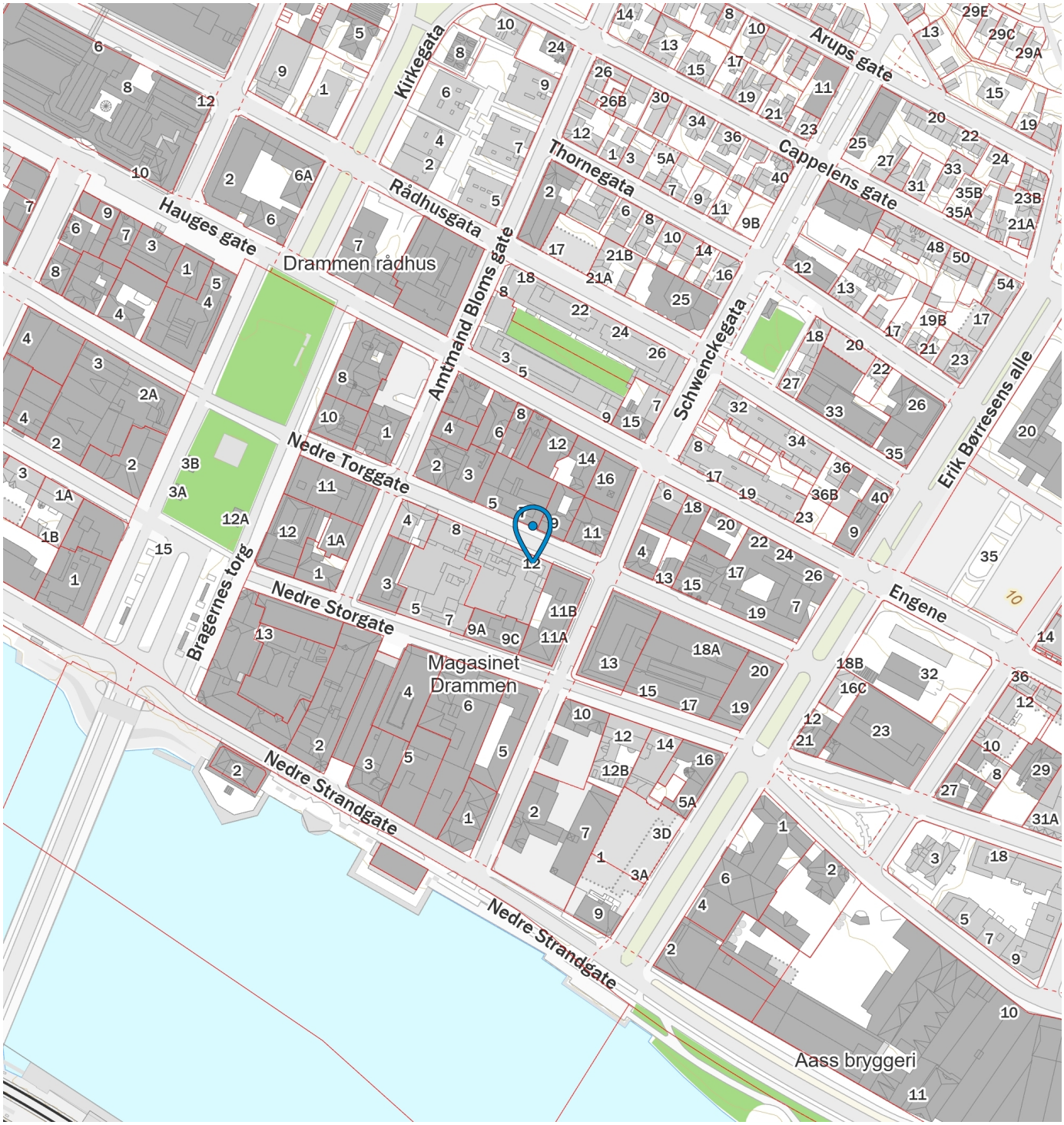
- Bragernes sentrum
- Drammen
- Norge

SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

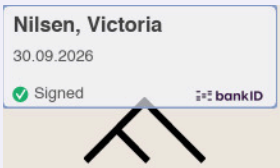
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Victoria Nilsen

Boligen

Nedre Torggate 12
3015 DRAMMEN

3301-114/1539/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2861260392 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har vært en vannlekkasje fra utelampen og inn på vegg i soverommet. Dette var en forsikringssak i regi av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: KAPH Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Skadene er utbedret, utelampen er skiftet og innvendige skader er rettet opp. I forbindelse med utbedringen ble gulvet på soverommet også skiftet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Fikk opplyst fra tidligere eier at det hadde vært en vannlekkasje i en leilighet lenger opp i bygget, som gjorde at flere leiligheter måtte totalrenoveres i 2019.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

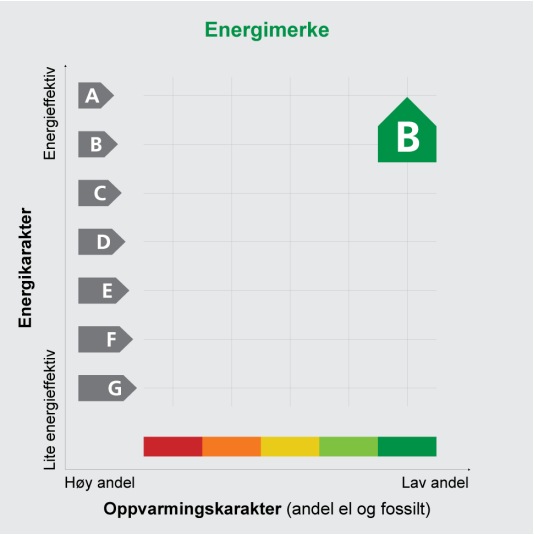
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Torggate 12
Postnr	3015
Sted	DRAMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	114
Bnr.	1539
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300456683
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-855049
Dato	13.02.2018



Eier	BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG
Innmeldt av	EM TEKNIKK - ENERGI AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Vedlegg: Energiattest

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2015	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	10.11.2016	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Torggate 12
Postnr/Sted: 3015 DRAMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 13.02.2018 13:50:57
Energimerkenummer: A2018-855049
Ansvarlig for energiattesten: BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG
Energimerking er utført av: EM TEKNIKK - ENERGI AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 114
Bnr: 1539
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300456683

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	567755700
ByggIdentId	497792864
BruksenhetsIdentId	497859971
AdresseIdentId	497850230
VegAdresseIdentId	133071321
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0602
Gnr.	114
Bnr.	1539
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Nedre Torggate 12
Postnummer	3015
Poststed	DRAMMEN
Bygningsnr.	300456683
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	Nedre Torggate 12, leilighet H0201
Dato fil opprettet	09.02.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36	m²
Areal tak	0	m²
Areal gulv	0	m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16	m²
Oppvarmet BRA	59	m²
Totalt BRA	59	m²
Oppvarmet luftvolum	157	m³
U-verdi for yttervegger	0,19	W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00	W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00	W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99	W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,7	%
Normalisert kuldebroverdi	0,12	W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	51,1	Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,30	1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.11.2016	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82	%
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82	%
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20	kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20	kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80	m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86	%
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55	W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0	°C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250	%
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0	°C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0	W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50	kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24	h
Driftstid oppvarming	16	h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM TEKNIKK - ENERGI AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,9

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,5
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,3
Pumper	2,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	102,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4303 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6448 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2648 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3801 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6448 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,1 %

Vedlegg: Takstrapport

Fagtakst

Nedre Torggate 12, 3015 DRAMMEN

Gnr: 114
Bnr: 1539
Snr: 15

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
1	13	2	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

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

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

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

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.

TG-IU

TG-IU

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.09.2026

Rapportdato
29.09.2026

Hjemmelshavere

Navn
Victoria Nilsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
2. etasje	60	60	0	0	40
Totalt m2	**65**	**60**	**5**	**0**	**40**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	5	0	5
2. etasje	60	0	60
Totalt m²	**65**	**0**	**65**

1. etasje - Beskrivelse av rom

Bod (merket NT12-201)

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom
- Bad
- Bod
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss og fasadeplater.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med papp. (Ikke inspisert).
- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme.
- - Bod i 1.etg.

6. Hovedrapport

6.1 Teknisk Verdi

Skal det settes markedsverdi?	**Ja**

Markedsverdi

4000000

Markedsvurdering

Eiendommen er en moderne borettslagsleilighet med sentral beliggenhet på Bragernes i Drammen. Leiligheten har et BRA-i på 60 m², ett soverom og ligger i et bygg fra 2017. Boligens relativt nye byggeår, sentrale plassering og effektive størrelse gjør den attraktiv for flere kjøpergrupper, særlig enslige, par og kjøpere som ønsker en lettstelt leilighet med kort avstand til sentrumstilbud, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Ved fastsettelse av markedsverdien er det lagt vekt på boligens størrelse, alder, beliggenhet, etasje, planløsning og antall soverom, samt observerte omsetninger av sammenlignbare leiligheter i nærområdet. De registrerte salgene viser at prisnivået varierer en del avhengig av blant annet standard, etasje, størrelse, fellesgjeld og den enkelte boligens plassering i bygget.

Blant relevante sammenlignbare omsetninger finnes leiligheter i Rådhusgata, Amtmand Bloms gate, Engene og Bragernes torg. Flere av disse ligger i området rundt ca. 67 000–77 000 kroner per kvadratmeter, mens enkelte nyere og særlig attraktive objekter er omsatt på høyere nivåer. For den aktuelle leiligheten tilsvarer en vurdering på kr 4 000 000 omtrent kr 67 800 per m², noe som vurderes som et nøkternt og markedsmessig nivå sett opp mot de sammenlignbare salgene.

På bakgrunn av en samlet vurdering av beliggenhet, størrelse, byggeår og sammenlignbare salg anses en markedsintervall vurderes til omtrent kr 4 000 000–4 200 000.

Tomttype	**Selveier**
Felles tomt	

Tomteareal	
1230	

Skal det oppgis andel fellesgjeld?	**Nei**

Skal det settes teknisk verdi?	**Nei**

6.2 Balkong, terrasse, platting





Type	**Platting, Balkong**
Det er etablert en platting på 14m2 Det er etablert en balkong på 26m2.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-1
Det er etablert en platting på 14m2. Plattingen er fra opprinnelig byggeår 2017. Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord. Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak. Det er oppført en baklomma på 26m2. Balkongen er tekket. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere og er kun vurdert mot alder. Balkongen er oppforet og vekslet med 28×120 terrassebord. Det er montert rekkverk med 1m høyde. Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.	

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. El-30 brann-ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass fra 2017

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 26år.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av element/betongdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
3 mm høydeforskjell i stue.
2 mm høydeforskjell på soverom
2 mm høydeforskjell i entre/gang.

6.5 Kjøkken

Vedlegg: Takstrapport





Kjøkkenleverandør	
HTH Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Det ble montert nytt kjøkken i 2019.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og levert av HTH Kjøkken AS.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp	TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

JRG Sanipex rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bod.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro AS.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i følgende rom:

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 40-45år.

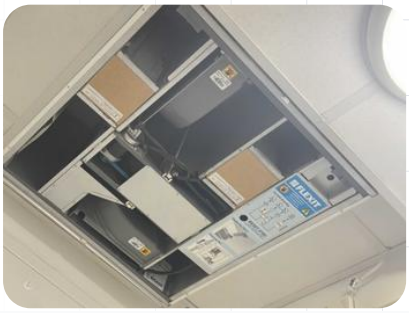
6.10 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.12 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Nei

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.
Det ble ikke registrert støy mellom etasjene ved befaring.

6.13 Radon

Har bygget radonsperre?	Ja
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2017 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.14 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Nei**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2019	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	Nei

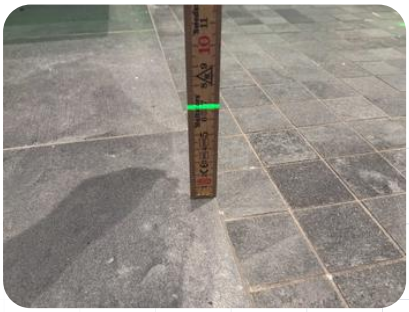
6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses at rommet ble renovert i 2019.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.16 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 18mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 18år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Rustfritt sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Alt ansvar foreligger derimot i byggesak med uavhengig kontroll.
Dette er hensynstatt.

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Tece sisterne er innebygget med lekkasjepose.

6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

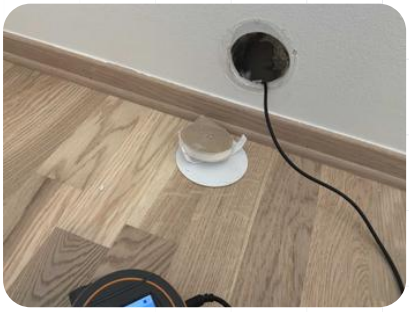
Rommet mangler tilluft ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Rommet mangler tilluft
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet.
Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

6.20 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips
Tak: Malt gips og elementdekke.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten bod.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro AS.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Våtrom

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Alt ansvar foreligger derimot i byggesak med uavhengig kontroll.
Dette er hensynstatt.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Rommet mangler tilluft
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet.
Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

Vedlegg: Kommuneplan

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1539	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedre Torggate 12 3015 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



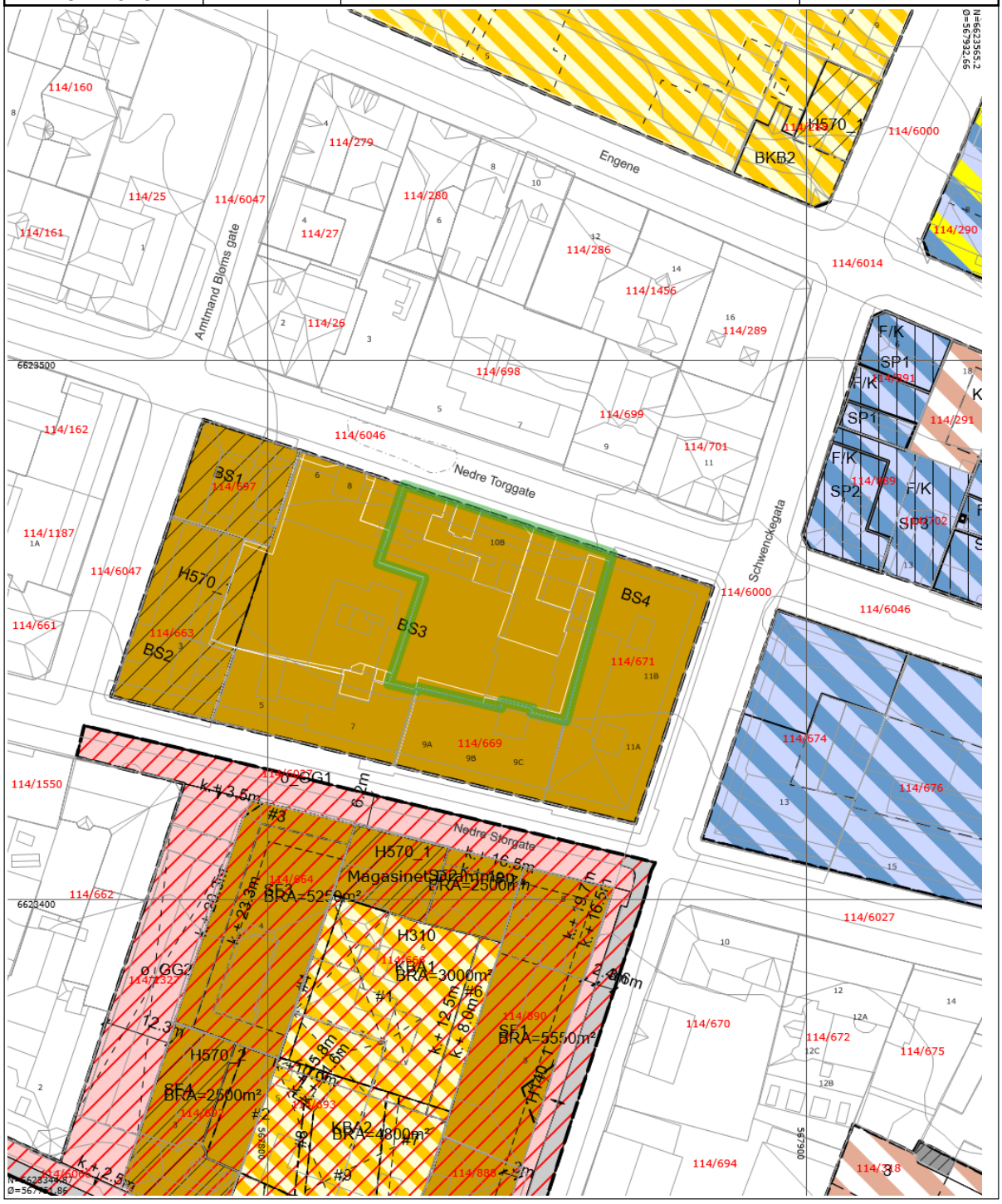
Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Sentrumsformål - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Parkering - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	

Vedlegg: Reguleringsplan

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1539	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedre Torggate 12 3015 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	Detaljregulering for Bragernes atrium			



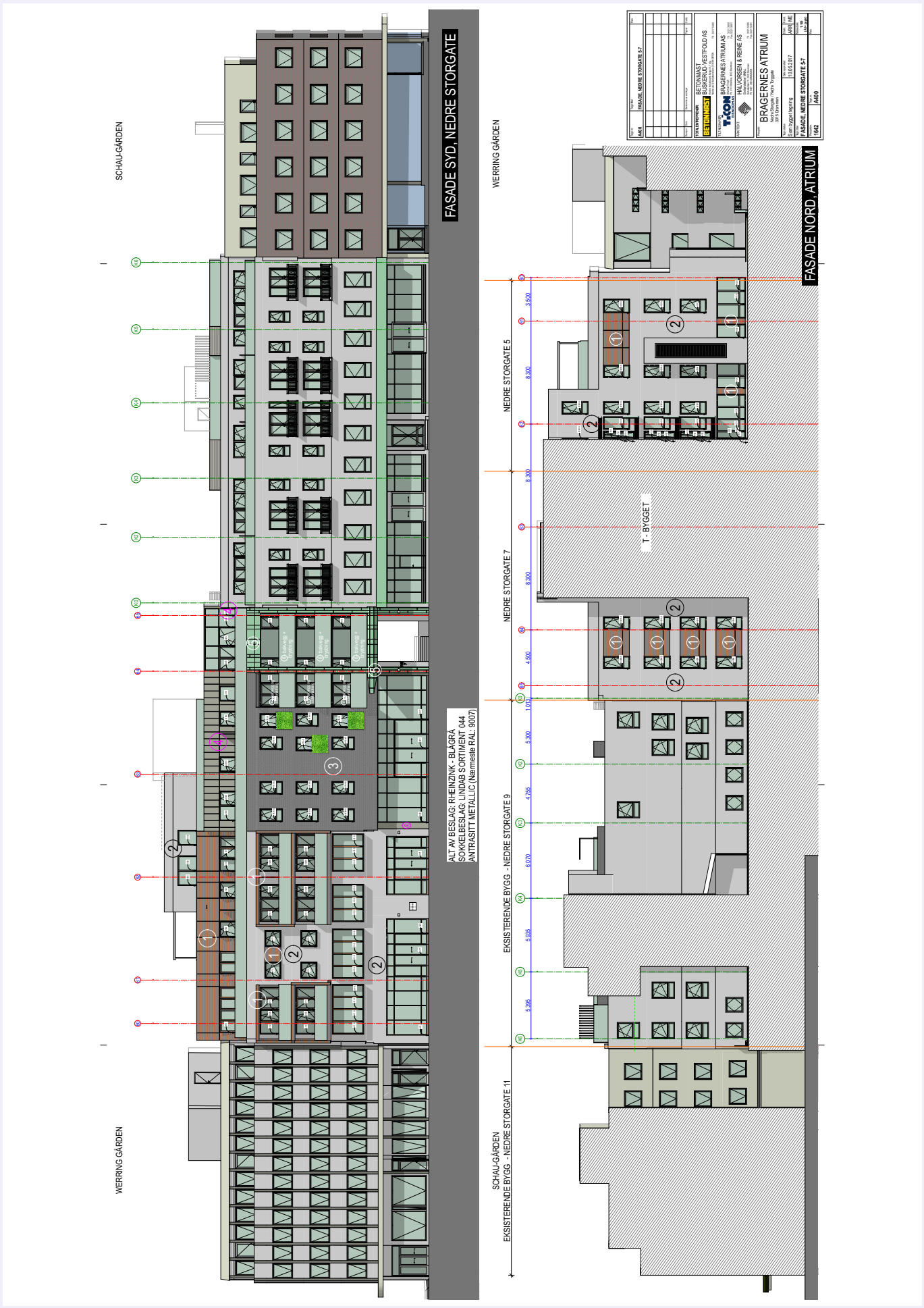
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde
Avkjørsel	Inkjøring	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning/Kontor
Forretning/Kontor	Annet kombinert formål	Bestemmelsesområde
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Frisikt
Sentrumsformål	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Kjøreveg
Fortau	Gangveg, gangareal eller gågate	

Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Ferdigattest

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407
3023 DRAMMEN

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Ferdigattest

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for boligbygg med 73 boenheter, parkeringskjeller, kontor- og forretningsarealer.

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

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

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

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

Opplysninger om søknaden

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

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

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

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

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

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/

Vedlegg: Ferdigattest

Med hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Anette Grasbekk
fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

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

Kopi: BRAGERNES ATRIUM AS

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-114/1539, Nedre Torggate 12, 3015 DRAMMEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	17.08.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.67 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	17.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	3 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Aktsomhetsområde for flom
- Flom - gjentaks-intervall 10-20 år
- Flom - gjentaks-intervall 50-200 år
- Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

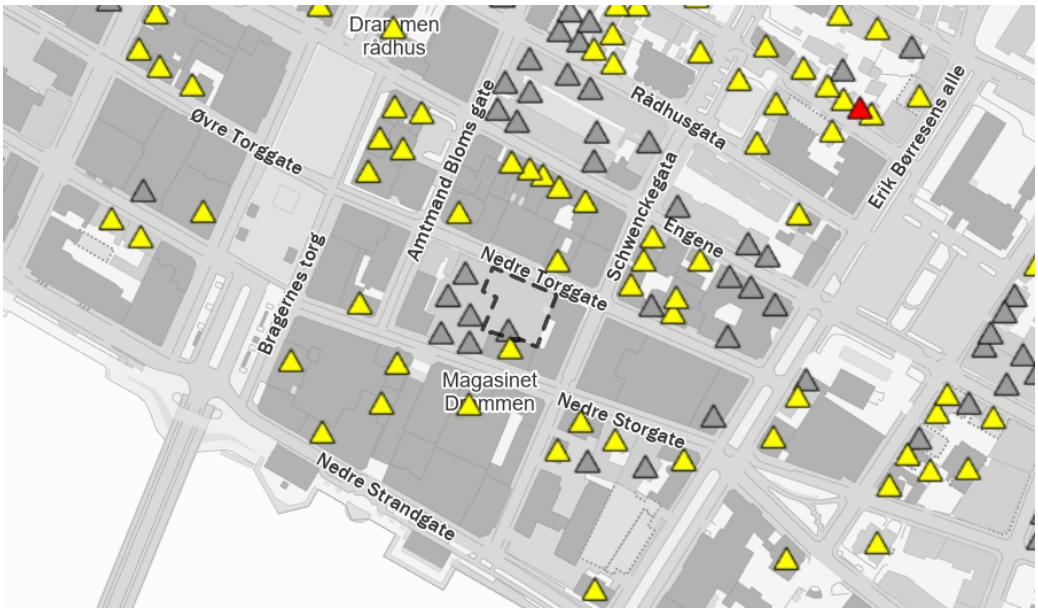
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	17.08.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Bragernes Atrium Borettslag		**Vår ref.:**	1515/15	**Fødselsdato eier:**	29.07.2000
Nedre Torggate 12		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3015 DRAMMEN		**Eiere:**	Victoria Nilsen		
Organisasjonsnr:	815 612 132	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 812**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-3 876
	Avdrag IN-lån	3 875
	Renter IN-lån	7 164
	Felleskostnader	2 867
	Renter IN-lån	-7 164
Tilleggsytelser:	Altibox Flex M Internett	294
	Administrasjonskostnad måler	42
	TV	196
Måler:	1515 Usbl avleser - Varme (arealford.): Enhet: 1515/15 - Varme (1515 - 15)	814
	1515 Styret avleser - Kaldtvann: Enhet: 1515/15 - Kaldtvann (15151 - 15)	600

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 813**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-3 867
	Avdrag IN-lån	3 867
	Renter IN-lån	7 031
	Felleskostnader	2 867
	Renter IN-lån	-7 031
Tilleggsytelser:	Altibox Flex M Internett	294
	Administrasjonskostnad måler	42
	TV	196
Måler:	1515 Usbl avleser - Varme (arealford.): Enhet: 1515/15 - Varme (1515 - 15)	814
	1515 Styret avleser - Kaldtvann: Enhet: 1515/15 - Kaldtvann (15151 - 15)	600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 690 724
Klient ajourf. lån:	83 175 558,34	Klient gj. s. årsoppg.:	34 578 944

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24808561499, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.08.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 30.08.2026: 32 447 014

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 679 217

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Bragernes Atrium Borettslag	**Vår ref.:**	1515/15	**Fødselsdato eier:**	29.07.2000
Nedre Torggate 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3015 DRAMMEN	**Eiere:**	Victoria Nilsen		
Organisasjonsnr: 815 612 132				

3: Fellesgjeld

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 668 043

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2022

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Lørenveien 69 C
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 45012293
E-post:	baborettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.08.2026

Utestående saldo:	**0**
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 690 724	Andre inntekter:	2 631
Annen formue:	62 770	Utgifter:	91 898		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	673 430
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92385088

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.02.2017			SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

Leiligheten har ikke parkering i parkeringssameiet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Bragernes Atrium Borettslag	**Vår ref.:**	1515/15	**Fødselsdato eier:**	29.07.2000
Nedre Torggate 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3015 DRAMMEN	**Eiere:**	Victoria Nilsen		

Organisasjonsnr: 815 612 132

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

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

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

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

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue

prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2 (1).

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12-4 Særlige bestemmelser

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

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

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

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

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

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

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

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

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

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

12-6 Sikring av og etablert rettsvern for diverse rettigheter

Følgende rettigheter er tinglyst:

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

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

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

1541 (Sameiet Bragernes Atrium Parkering).

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

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026



INNKALLING 2026

Bragernes Atrium Borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 19:00
Usbl, Nedre Storgate 15-17

usbl

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bragernes Atrium Borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 19:00 - Usbl, Nedre Storgate 15-17

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Bragernes Atrium Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Installere fjernavleste vann-målere for varmt og kaldt vann, samt energimåler varme.

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 154 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

For avtale med ekstern styreleder betaler borettslaget et fast honorar per år, og dette beløpet inngår i denne totalen. Differansen på fordeles på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 154 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Installere fjernavleste vann-målere for varmt og kaldt vann, samt energimåler varme.

Styret foreslår å installere fjernavleste vann-målere for varmt og kaldt vann i alle leiligheter (34 stk), i tillegg til installasjon av energimåler i skap for vannbåren varme. Dette for å få bedre oversikt over vannforbruk og varmeforbruk hos den enkelte beboer. I tillegg vil vi få avregning av forbruk for hver måned. Dette reduserer usikkerhet og oppbygging av store ubetalte regninger for noen. NB! Det er et ønske om at Sameiet BA også er med på dette.

Tilbud 1; Styret har pr i dag mottatt et tilbud fra EcoGuard, hvor alle vannmålere må skiftes til ny type måler, samt installering av ny energi-måler i varmeskap. Tilbudet (gitt i 2025) er på kr 222 000 inkl mva + ev justering for 2026. I tillegg kommer avregningsgebyr for hver enkelt pr mnd; Etableringsgebyr kr 5000 eks mva. Månedlig (34 enh) kr 29 til Ecoguard, og kr 18 til USBL (eks mva).

Tilbud 2; Ista har vært på befaring sammen med Vito rørleggerfirma (vår samarbeidspartner). I dette tilbudet brukes eksisterende Ista-måler (med unntak av noen få) med en innsats for sending av data for både varmt og kaldt -vann. I tillegg må energimåler monteres i varmeskap. Her kan vi velge å betale direkte til Vito eller til Ista (påslag på 20% pga garantiansvar). Pristilbud foreligger ikke pr dato, men det forventes å bli billiger enn EcoGuard da vannmålerne ikke må skiftes.

Uansett hvilket tilbud som velges ønsker styret å bruke oppsparte midler til dette formål. På den måten blir det ikke nye utlegg for andelseierne, utover en økt månedlig avgift for avlesning/oppgjør. Uavhengig av leverandør er det fornuftig å oppgradere alle skap når arbeidet først gjøres. Til dette kan det påløpe utgifter for den enkelte andelseier, men det er i alles interesse å få dette i orden før ev feil oppstår. Ref. også 5-års kontroll.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med den leverandøren som kommer gunstigst ut med tanke på pris og egnethet for borettslaget. Arbeidet starter så fort som mulig med tanke på å få dette startet i løpet av sommer 2026.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Even Ingebretsen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Rune Andre Antonsen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Monika Bock, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Gunn Heggelund er på valg.

Forslag til vedtak: Gunn Heggelund velges for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Monika Bock er på valg.

Forslag til vedtak: Monika Bock velges for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 853 863**	**1 492 760**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 599 182	2 305 896
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 745 381	-4 956 605
Endringer i andre langsiktige poster	667 165	3 011 811
B. Årets endring disponible midler	**520 966**	**361 103**
C. Disponible midler	**2 374 829**	**1 853 863**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 934 670	2 372 164
Kortsiktig gjeld	-559 841	-518 301
C. Disponible midler	**2 374 829**	**1 853 863**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Resultatregnskap 2025 Bragernes Atrium Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 824 288	5 122 963	4 902 614	4 485 334
Sum leieinntekt		**4 824 288**	**5 122 963**	**4 902 614**	**4 485 334**
Sum inntekt		**4 824 288**	**5 122 963**	**4 902 614**	**4 485 334**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 740	19 270	19 740	21 714
Styrehonorar	2	140 000	136 667	140 000	154 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 435	65 374	70 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	379 574	280 032	316 000	299 000
Kommunale avgifter/renovasjon		137 991	240 991	386 000	147 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	9 313	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 182	22 826	7 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	339 823	334 677	263 000	365 000
Revisjonshonorar		6 551	5 894	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		89 371	86 016	89 500	94 000
Andre honorar	8	38 210	38 797	39 000	38 373
Kontorkostnad		2 080	798	1 000	1 500
TV/bredbånd		197 494	188 632	200 000	206 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	6 811	3 000	0
Kontingent og gaver		10 200	11 060	12 200	11 900
Forsikring		135 913	122 455	155 500	149 000
Andre kostnader	9	6 752	14 888	13 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie		0	118 375	121 500	92 700
Sum kostnad		**1 552 817**	**1 702 877**	**1 847 940**	**1 653 687**
Driftsresultat før IN		**3 271 471**	**3 420 086**	**3 054 674**	**2 831 647**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 193 607	1 038 189	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 465 078**	**4 458 275**	**3 054 674**	**2 831 647**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		100 424	88 933	0	10 000
Rentekostnad		1 966 321	2 241 311	2 030 822	1 902 287
Netto finansposter		**1 865 897**	**2 152 378**	**2 030 822**	**1 892 287**
Årsresultat		**2 599 182**	**2 305 896**	**1 023 852**	**939 360**
Overført til/fra annen egenkapital		2 599 182	2 305 896	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 599 182**	**2 305 896**	**0**	**0**

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Balanse 2025 Bragernes Atrium Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	126 330 000	126 330 000
Sum anleggsmidler		**126 330 000**	**126 330 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	2 320
Kostnader til avregning		550 352	561 396
Andre kortsiktige fordringer		0	341
Forskuddsbetalte kostnader		142 773	136 770
Innestående konsernkonto og bank		2 241 545	1 671 337
Sum omløpsmidler		**2 934 670**	**2 372 164**
SUM EIENDELER		**129 264 670**	**128 702 164**

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Balanse 2025 Bragernes Atrium Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		**170 000**	**170 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 648 271	8 049 089
Sum opptjent egenkapital		**10 648 271**	**8 049 089**
Sum egenkapital	**10**	**10 818 271**	**8 219 089**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	34 578 945	37 324 326
Borettsinnskudd		33 580 000	33 580 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	49 727 613	49 060 448
Sum langsiktig gjeld		**117 886 558**	**119 964 774**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 407
Leverandørgjeld		153 593	109 694
Skyldig off. myndigheter		4 933	3 958
Påløpne renter		9 549	11 197
A konto til avregning		389 214	400 860
Annen kortsiktig gjeld		2 552	-9 815
Sum kortsiktig gjeld		**559 841**	**518 301**
Sum gjeld		**118 446 399**	**120 483 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 264 670**	**128 702 164**
Pantstillelser	12	117 886 558	119 964 774

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund	Rune Andre Antonsen	Even Ingebretsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2025 Bragernes Atrium Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 649 088	1 649 088
3609 Leie parkering	102 600	114 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	199 920	189 720
3626 Adm. gebyr målere	16 320	18 768
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 968 246	2 237 814
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	888 114	913 573
Sum	**4 824 288**	**5 122 963**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 270
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	136 667
Sum	**159 740**	**155 937**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leie p-plasser/boder i parkeringssameiet	109 600	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 945	125 829
6340 Heisalarm	5 760	5 496
6341 Brannalarm	0	13 118
6360 Trappevask & vedl.h. oppgang til takterr. & atrium	0	3 593
6361 Fast renhold	77 895	103 708
6362 Skadedyrutryddelse	200	179
6364 Matteleie	29 519	28 111
6392 Containerleie/avfallsdunker	7 465	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 190	0
Sum	**379 574**	**280 032**

Konto 6300: leie p-plasser og boder var tidligere bokført på konto 6394, men blir flyttet til konto 6300 fra 2025. Kostnaden er midlertidig budsjettert på konto 6394.

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
6450 Leie parkering	0	3 125
Sum	**6 500**	**9 313**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	6 001
6540 Inventar	0	2 799
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	585	13 024
6552 Driftsmateriell	598	1 003
Sum	**1 182**	**22 826**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	12 199	0
6602 Vedlikehold VVS	19 579	42 883
6603 Vedlikehold elektro	54 542	18 892
6607 Vedlikehold mellomgang/atriumpassasjen	56 318	61 507
6610 Vedlikehold atriet og takterrasse	0	3 969
6611 Vedlikehold heiser	44 115	48 449
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	0	933
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	73 648	27 740
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	91 437
6641 Malerarbeider	0	17 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	12 281
6648 Vedlikehold dører og porter	3 316	8 345
6663 Vedlikehold ventilasjon	76 106	742
Sum	**339 823**	**334 677**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	16 150	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 560	29 735
6716 Honorar styrehjelp	12 500	9 063
Sum	**38 210**	**38 797**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	551	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 719	3 438
7770 Betalingskostnader	332	309
7773 Omkostninger innkreving	2 258	2 296
7790 Andre kostnader	0	8 897
7795 Korrigering IN-avregning	-108	-51
Sum	**6 752**	**14 888**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	170 000	0	170 000
Sum innskutt egenkapital	**170 000**	**0**	**170 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 049 089	2 599 182	10 648 271
Sum opptjent egenkapital	**8 049 089**	**2 599 182**	**10 648 271**
Sum egenkapital	**8 219 089**	**2 599 182**	**10 818 271**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Lånenummer:	**24808561499**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	92 498 000
Lånesaldo 01.01:	37 324 326
Avdrag i perioden:	2 745 381
Lånesaldo 31.12:	**34 578 945**
Saldo 5 år frem i tid:	29 521 956
Andelssaldo 01.01:	49 060 448
Innbetalt IN i perioden:	1 860 772
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 193 607
Andelssaldo 31.12:	**49 727 613**
Sum pantegjeld for lån:	**84 306 558**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808561499	2	3 056 065	6 112 130
	1	2 545 657	2 545 657
	1	2 481 856	2 481 856
	1	1 907 648	1 907 648
	1	1 818 327	1 818 327
	1	1 786 426	1 786 426
	2	1 690 725	3 381 450
	1	1 626 924	1 626 924
	1	1 531 222	1 531 222
	1	1 403 621	1 403 621
	1	1 369 897	1 369 897
	1	1 276 019	1 276 019
	2	1 228 168	2 456 336
	1	1 187 609	1 187 609
	1	1 164 367	1 164 367
	1	1 068 666	1 068 666
	1	865 870	865 870
	1	594 920	594 920

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

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	84 306 558
Innskuddskapital	33 580 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**117 886 558**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**126 330 000**

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

Årsmelding 2025 - Bragernes Atrium Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Even Ingebretsen
Styremedlem, Rune Andre Antonsen
Varamedlem, Monika Bock

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

Virksomhetens art

Bragernes Atrium Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bragernes Atrium Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 815612132

Bragernes Atrium Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bragernes Atrium Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92385088. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroller i henhold til vårt HMS system, Bevar HMS USBL. Alle lamper (nød-, ledelys og lamper i oppganger og fellesområder) er kontrollert jevnlig og byttet batterier i ved behov, ev skiftet når nødvendig. Trappeganger er jevnlig sjekket og ingen objekter er lagret her. Styret samarbeider med de øvrige enheter i Bragernes atrium om kontroll av vanntåkeanlegg, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, varme-krets og vann og avløpssystem. Her er det satt i verk tiltak for å utbedre avvik i sprinkleranlegg, branntavle og varme-krets. Alle avvik som berører Borettslaget er utbedret eller bestilt utbedret av godkjent instans. Borettslaget har ingen utestående avvik pr 1.2.2026.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter og behandlet over 30 saker, i tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne. Vi har også i år sendt ut en rekke informasjoner med tilsvarende oppslag på tavlene.

I Bragernes Atrium inngikk styrene avtaler om Norgespris for fellesavtaler; strøm fra Polar kraft (felles for næring, sameiet, parkering og Borettslaget), Aneo el-bil ladeanlegg, og Drammen Fjernvarme til boenhetene. I tillegg har Borettslaget inngått en Norgesprisavtale med strømleverandør til vårt fellesanlegg.

Våren 2025 ble det påvist rotter i Atriet. Enhetene i Bragernes Atrium satte ut feller hvor det ble tatt en rotte. Samtidig åpnet vi alle sluker, og satte netting over alle som ikke var sikret fra før. Ingen rotter er observert i ettertid (eller tegn til rotter). Vi ber imidlertid alle om å la være å mate fugler i Atriet, og sørge for orden i tilknytning til terrasser og verandaer, særlig på bakkeplan.

Borettslaget fikk i 2025 flere rapporter på slitasje i våre to heiser, samt at vi ikke hadde 4G kommunikasjon i nødlinjen. Vi har derfor bestilt oppgradering av begge heisers alarm-linje til 4G. I tillegg var det enkelte utbedringer som ble bestilt til heisen i NT10A. Dessverre fikk vi rett før årsskiftet også beskjed om behov for en større reparasjon av heisen i NT12. Alt arbeidet blir utført i starten av 2026 og vi må regne med noe nedetid for heisene.

Styret har i 2025 jobbet mye med å få oversikt og kontroll på avlesninger og avregninger av vann og avløp, varmt vann og vannbåren varme. Vi har avdekt avvik i dette arbeidet, og forsøker å korrigere slik at det blir mest mulig korrekt og rettferdig fordelt. Vi har startet et arbeid med tanke på fjernavlesning av målere, samt installasjon av energi-måler i alle andeler. På den måten håper vi å få til en avregning av reelt vann- og varme-forbruk hver mnd. Saken vil bli fremmet for behandling på vårens Generalforsamling.

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader, ulike saker med beboere ol. Nøkler bestilles via styrets e-postadresse baborettslag@gmail.com.

Det har vært noe dårlig oppmøte ved dugnad de siste gangene, men vi har klart å holde anlegget fint og representabelt gjennom året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bragernes Atrium Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 19:00 - Usbl, Nedre Storgate 15-17.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Merete Raabe Frantsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Merete Raabe Frantsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Monika Bock

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 154 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

For avtale med ekstern styreleder betaler borettslaget et fast honorar per år, og dette beløpet inngår i denne totalen. Differansen på fordeles på de øvrige styremedlemmene.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 154000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Installere fjernavleste vann-målere for varmt og kaldt vann, samt energimåler varme.

Styret foreslår å installere fjernavleste vann-målere for varmt og kaldt vann i alle leiligheter (34 stk), i tillegg til installasjon av energimåler i skap for vannbåren varme. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med den leverandøren som kommer gunstigst ut med tanke på pris og egnethet for borettslaget. Arbeidet starter så fort som mulig med tanke på å få dette startet i løpet av sommer 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Gunn Heggelund er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Monika Bock er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Monika Bock for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260392 / Thea Fureid Michalsen, tlf. 45804394
Nedre Torggate 12, 3015 Drammen
Andels nr. 15 i Bragernes Atrium Borettslag, org.nr. 815612132

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

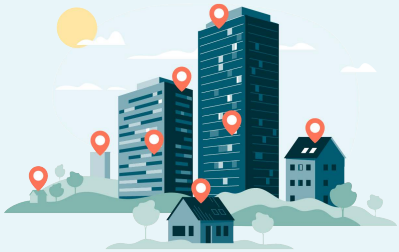
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2861260392
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2026

Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmegler

458 04 394
thea.michalsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no