

& MEGLERHUSET
PARTNERS

NEDRE TORGGATE 10A



04

Velkommen til Nedre Torggate 10A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



NEDRE TORGGATE 10A

Vil du bo urbant, sentralt og med høy standard?

I Bragernes Atrium har du ikke kort vei til sentrum. Du er i sentrum. Du vil bo vis a vis hovedinngangen til Magasinet, det største og mest moderne kjøpesenteret i sentrum. Du vil bo midt i gågata. Du vil ha butikker, caféer, spisesteder, kultur og urbane opplevelser rett utenfor inngangsdøra. Du trenger ikke taxi hjem etter en tur på byen en gang, for hjemme er rett rundt hjørnet. Det tar deg fem minutter å gå over bybrua. Der ligger verden for dine føtter. Toget til Oslo tar 30 minutter. Flytoget til Gardermoen tar en time.

Leiligheten har en kombinasjon av moderne flater, praktisk planløsning, energibesparende funksjoner og en hjemmekoselig følelse.

NEDRE TORGGATE
10A

Prisantydning	1 890 000
Fellesgjeld	1 293 827
Omkostninger	1 159
Totalpris	3 184 986
Fellesutgifter	11 612 pr. mnd.
P-rom	35 m2
Bruksareal	35 m2
Soverom	1
Etasje	4
Eierform	Borettslag
Byggeår	2017



Emilie Fredriksen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
46 80 50 40 / ef@partners.no

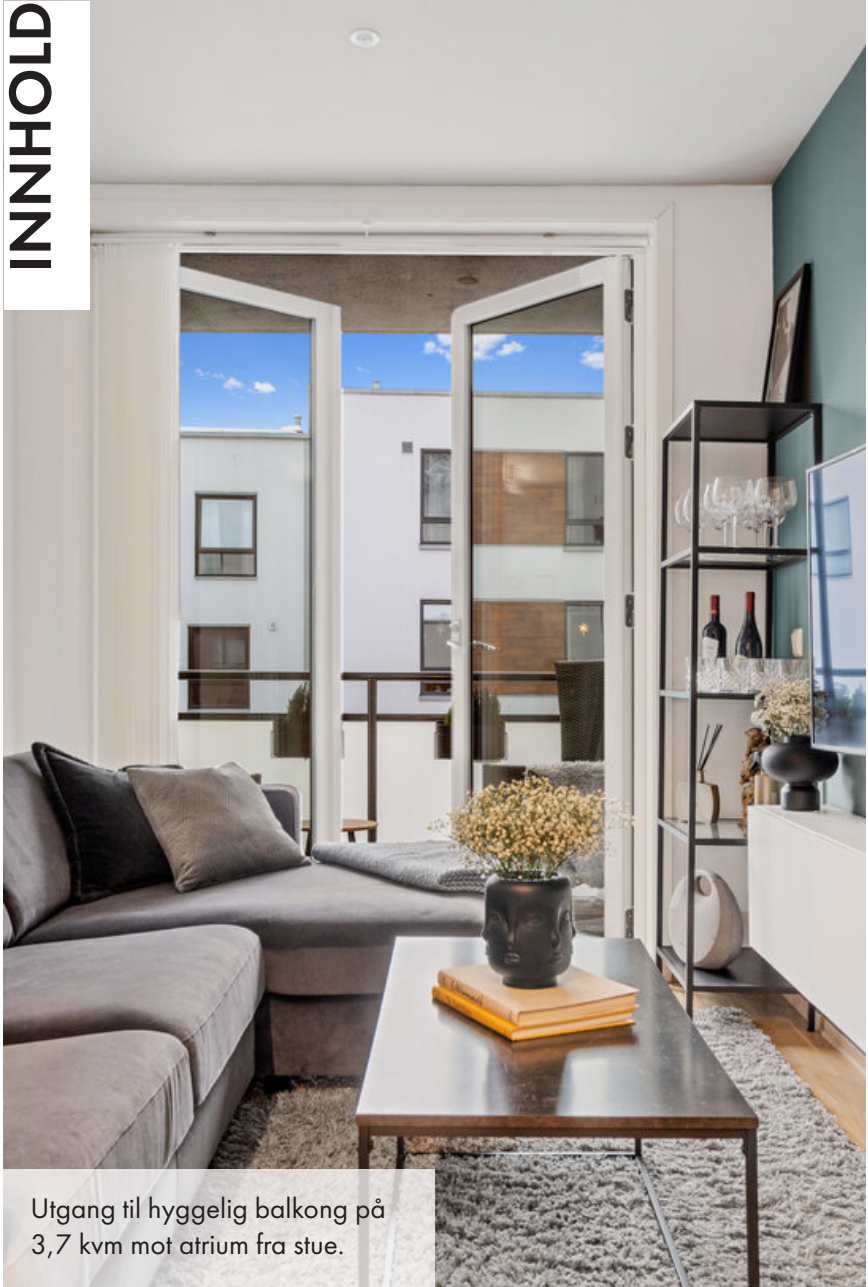


Hauges gate 3 3010 Drammen



En moderne borettslagsleilighet med eksklusive kvaliteter.

INNHold



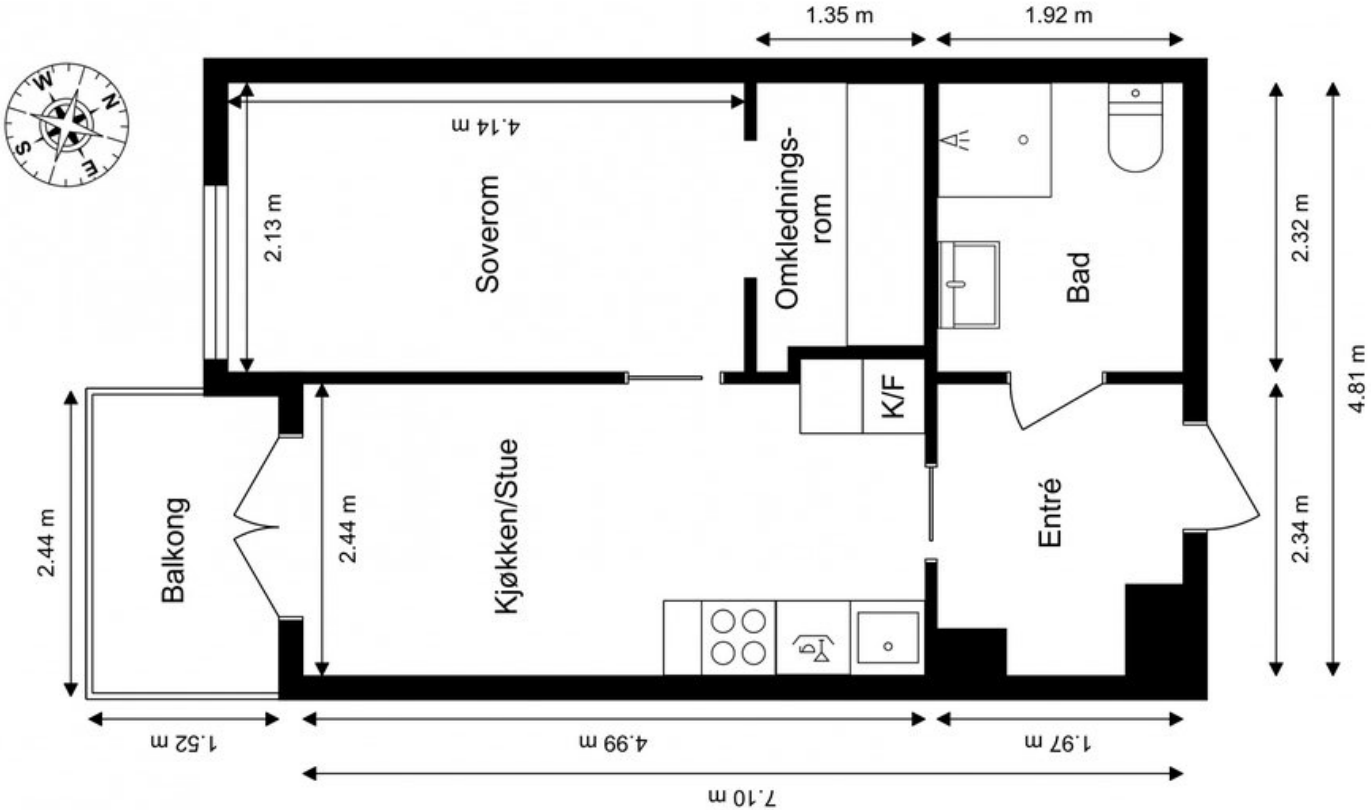
Utgang til hyggelig balkong på 3,7 kvm mot atrium fra stue.

INNHold

Leiligheten beliggende i byggets 4 etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, stue/kjøkken, omkleddingsrom og soverom. Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 3,7 kvm . Leiligheten disponerer en bod på ca 6,3 kvm. i underetasje.

P-ROM	35 M²
BRA	35 M²

Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN
Andelsleilighet - 4 etasje



Ordernr. 15050834



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

STANDARD

Boligen har elegante parkettgulv, nymalte vegger og tak, samt moderne, slette innerdører. Ventilasjonssystemet er balansert for å sikre et behagelig innneklima. Leiligheten har vannbåren gulvvarme som sørger for behagelig og jevn temperatur.

Bad med flislagt gulv, behagelig gulvvarme og matchende fliser på veggene. Innredingen inkluderer en vegghengt servant, et speil med delikate sidelys, et praktisk dusjhjørne med vegger, samt moderne dusjarmatur og vegghengt toalett. Det mekaniske avtrekket er integrert i himlingen, og det finnes også et praktisk opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet skiller seg ut med en solid benkeplate som inneholder en elegant vaskekum og ett-greps armatur med sensorfunksjon. De glatte frontene gir et moderne uttrykk, mens de integrerte hvitevarene gir et strømlinjeformet preg. En tilkoblet ventilator fra Rørshetta sørger for effektiv luftavsug, og ekstra sikkerhetsfunksjoner som komfyrvakt og lekkasjestopper gir ekstra trygghet.

Fra stuen åpner det seg en inviterende sørvendt balkong, med bærende konstruksjoner av solid betong og rekkverk laget av stilfullt stål/aluminium og glass.



En moderne borettslagsleilighet med eksklusive kvaliteter.



Arealeffektiv romløsning med stue, utgang til balkong og eget soverom.



God plass til dobbeltseng på soverommet. Vindu beliggende mot rolig atrium.



Mullighet for arbeidsplass på soverom.

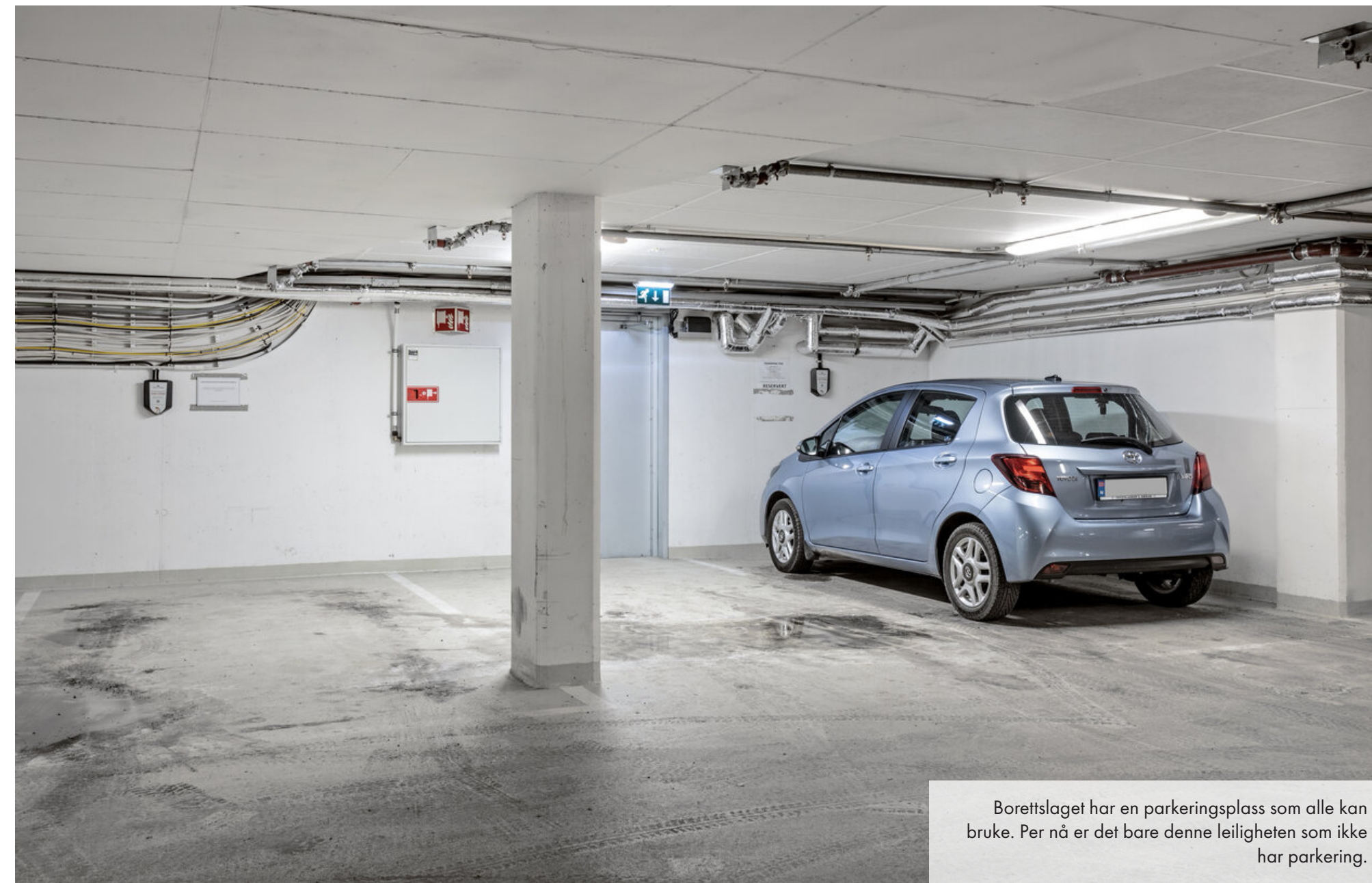


Praktisk walk-in-closet med god plass til oppbevaring av klær.



Romslig bad med dusjhørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.







Fasade mot atriet.

BELIGGENHET

I Bragernes Atrium har du ikke kort vei til sentrum. Du er i sentrum. Du vil bo vis a vis hovedinngangen til Magasinet, det største og mest moderne kjøpesenteret i sentrum. Du vil bo midt i gågata. Du vil ha butikker, caféer, spisesteder, kultur og urbane opplevelser rett utenfor inngangsdøra. Du trenger ikke taxi hjem etter en tur på byen en gang, for hjemme er rett rundt hjørnet. Det tar deg fem minutter å gå over bybrua. Der ligger verden for dine føtter. Toget til Oslo tar 30 minutter. Flytoget til Gardermoen tar en time. Bussen til Torp omtrent det samme. Skal du ikke reise fullt så langt, har du to minutter til både taxi og lokalbuss.

PRIVATLIV: Nettopp fordi du bor så tett på byen, på folkeliv og røre, er det viktig å kunne trekke seg tilbake og nyte det stikk motsatte: Stillhet, ro og selvvalgt ensomhet. Eller tosomhet. I leiligheten, på balkongen eller på takterrassen.

BYLIV: Du kan ikke bo mer midt i byen enn her. Innenfor 100 meter fra døra har du gågater og torv med shopping, caféer og kultur. Og du kan gå eller sykle til omtrent alt. Mer urbant blir det ikke.

NATTELIV: Nattelivet begynner rundt hjørnet. Her ligger restaurantene, barene og caféene så tett på at du nesten ikke behøver å ta på deg yttertøyet engang. Det eneste du går glipp av er taxikøen, for du har bare noen små skritt hjem til sengen.

KULTURLIV: Du må ikke bo i sentrum for å ha glede av byens kulturliv. Men det hjelper. Kino nesten rundt hjørnet. Teatret et par kvartaler videre. Konsertscener både her og der. Klart det er enklere å bruke byen når alt er bare en spasertur unna.

TAKTERRASSELIV: Du bor midt i sentrum. Og du har din egen takterrasse. Nesten ikke til å tro! Skjermet og usynlig for utenverdenen. Et fristed under åpen himmel - bare for deg og naboene dine. Gress og busker - kanskje en grill? Dere bestemmer.

FRILUFTSLIV: Du bor midt i sentrum og har inngangen til marka bare 700 meter unna. Rett over torget, forbi kirken, treffer du på Bragernesåsens nettverk av gangstier etter bare et par minutter. I motsatt retning ligger elvebredden og stranda, rett nede i gata. Her kan du både jogge og padle elvelangs.

Nedre Torggate 10A

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bragernes torg	3 min	🚶
Totalt 16 ulike linjer		
Strømsø torg	12 min	🚶
Linje F5, RE11, R12		
Sandefjord lufthavn Torp	57 min	🚗
Oslo Gardermoen	119 min	🚗

Skoler

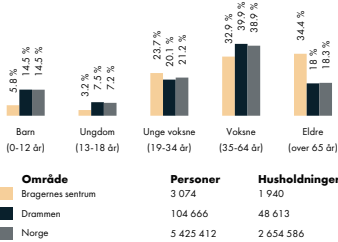
Bragernes skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
291 elever, 15 klasser		
Danvik skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
358 elever, 16 klasser		
Norlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.)	28 min	🚶
91 elever, 7 klasser		
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
354 elever, 27 klasser		
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min	🚶
572 elever, 33 klasser		
Drammen videregående skole	16 min	🚶
1250 elever, 51 klasser		
Heltberg vgs. Drammen	28 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Magasinet Drammen	4 min	🚶
Grev Wedel Parkeringshus, Drammen	5 min	🚶

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100
- 📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100
- 🏡 Nabolskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Parkturet barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
100 barn		
Lilleløkka barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
43 barn		
Brannposten barnehage (3-5 år)	11 min	🚶
28 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvarter	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
Kiwi Øvre Storgate	4 min	🚶

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚶 2. Gående
- 🚆 3. Tog

- 🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100
- 🚗 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100
- 🚶 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Drammen park balløkke	10 min	🚶
Ballspill		
Marienlyst Stadion	16 min	🚶
Fotball, friidrett		
EVO Engenkvarteret	2 min	🚶
Fitness24Seven Drammen	2 min	🚶

Boligmasse



«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

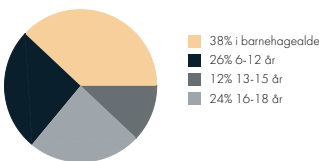


Sitat fra en lokalkjent

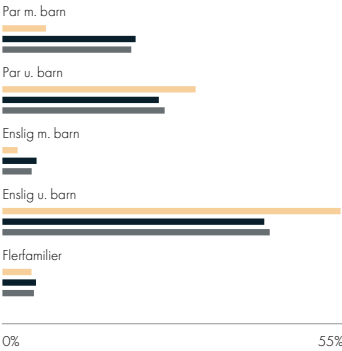
Varer/Tjenester

- 📖 Magasinet Drammen 2 min 🚶
- 🏪 Apotek 1 Bragernes 2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



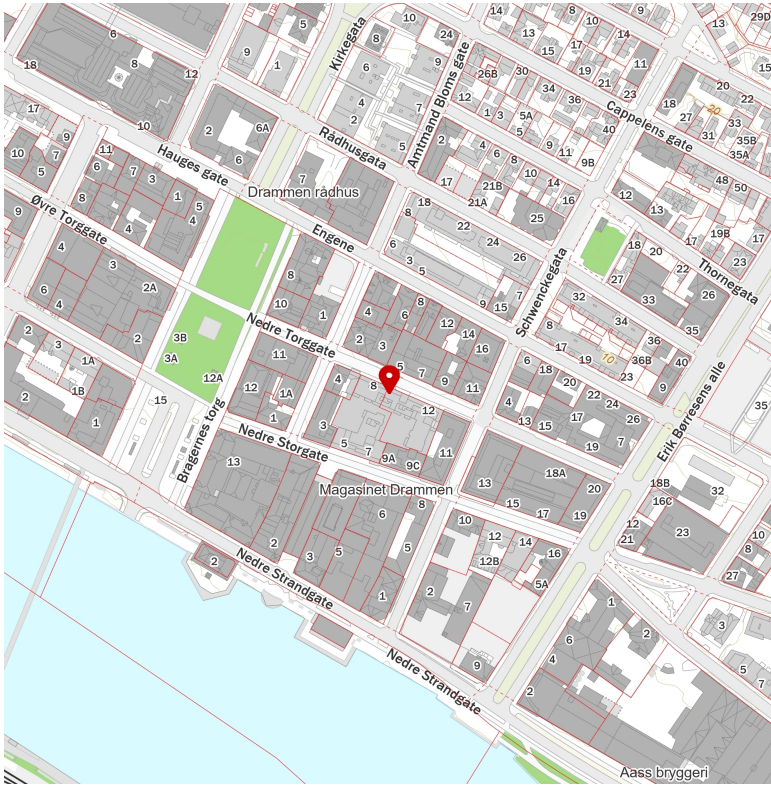
Familiesammensetning



- Bragernes sentrum
- Drammen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Mæglerhuset & Partners, Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Utstyr

Dørcalling med kamera.
Vannbåren gulvvarme.

Beregnet totalkostnad

1 890 000,- (Prisantydning)
1 293 827,- (Andel av fellesgjeld)

3 183 827,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 159,50 (Omkostninger totalt)

3 184 986,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

11 612 pr. mnd. Avdrag og renter IN-lån, felles byggningsforsikring, felles strøm, kommunale avgifter og renovasjon, varmtvann, vannbåren varme, tv, altibox flex m internett, diverse driftskostnader og vedlikehold.

Oppsummering:

Avdrag IN-lån: kr 2 373,-
Renter IN-lån kr 5 724,-
Felleskostnader 2 605
Tilleggsytelser: Altibox Flex M Internett kr 287,-
TV kr 191,-
Måler: 1515 BA Brl Gulvvarme: Enhet: 1515/14 (1515 - 14) kr 432,-

Ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnader reduseres til cirka 3.515,- ved dagens oppsett og regnestykke.

Andel fellesgjeld

1 293 827

Borettslag

Borettslag: Bragernes Atrium Borettslag, Orgnr: 815612132

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Fra Årsmelding 2022:
Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og behandlet over 60 saker, i tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne.
-Reklamasjonssaker: Styret har siden i fjor høst purret utbygger jevnlig mht. gjennomføring av 5-års befarings. Dette har ikke blitt fulgt opp av utbygger. Ved gjennomgang at gjenstående saker er det i hovedsak utbedringer etter vannsjekk samt låssystem.

Utbedringskostnadene er ikke høye nok til at det lønner seg å engasjere advokat i saken.
-Gjesteparkering: Styret mottok til fjorårets generalforsamling forslag om at biloppstillingsplassen som i dag benyttes av 2-roms leilighetene skal omgjøres til gjesteparkering for alle leilighetene. Styrets fremmet følgende forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 2023 skal behandle vedtektsendring om etablering av gjesteparkering for alle andelseiere på biloppstillingsplassen som i dag disponeres av 2-romsleilighetene. Styrets forslag ble vedtatt. Nåværende styre har sjekket denne saken med jurist i Drammen kommune og fått følgende tilbakemelding: «Borettslaget må følge reguleringsbestemmelsene til kommunen slik de er å forstå.» Med andre ord så kan ikke styret/GF vedta noe som strider mot kommunens bestemmelser. Saken vil følgelig ikke bli fremmet for behandling på årets GF.
-Elbil lading: Parkeringssameiet har etablert nytt felles ladesystem for elbil fra Aneo Mobility. Styret oppfordrer alle til å ta i bruk den nye løsningen med type 2-kontakt som trådte i kraft fra nyåret. Styret har diskutert utfordringen ift. tidligere etablerte ladesystemer. Da endringen ikke har tilbakevirkende kraft, vil de som allerede har etablert ladere for elbil fortsatt kunne bruke eksisterende ordning, men det vil ikke bli adgang til å oppgradere utenom Aneo Mobility.
-Informasjonsskriv: Det har i løpet av perioden blitt sendt ut 6 informasjonsskriv.
-Nøkler: Nøkler bestilles via vår kontaktperson hos Usbl Mariann Stensrud, e-post: mast@usbl.no. Styremedlem

Even Ingebretsen settes på kopi, e-post: even879@gmail.com.

-Administrative arbeidsoppgaver: Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, avlesning av vannmålere, justering av felleskostnader, ulike saker med beboere o.l.

-Dugnad: Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2022 med god oppslutning på begge. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

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. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Fellesgjeld / lånevilkår

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 24808561499, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.12.2023: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 11.12.2023: 42 512 660

Andel av saldo: 1 293 827

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

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.

Rentekostnader fellesgjeld

kr 5 724,- per 21.12.23 med en rente 5,34%

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 92385088

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer):

-Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert på spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven.

Boligens areal

Primærrom: 35 kvm, Bruksareal: 35 kvm

4. etasje:

Bruksareal: 35 m².

Primærrom: 35 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og omkleddningsrom.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på ca 6,3 m2.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Som eier av to roms leilighet i Bragernes atrium Borettslag har du tilgang på en felles parkeringsplass i garasjekjeller. Plassen deles med ca 15 leiligheter, første mann til mølla prinsipp gjelder. Ingen begrensing på hvor ofte du kan parkere men helst ikke mer enn 24t om gangen. Selger opplyser om at per nå er det bare henne som disponerer bil. Dette kan man selvfølgelig ikke garantere for fremtiden.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av betong og murkonstruksjoner.

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

Vinduer med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår.

Balkongdør med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2019 for eiendommen.

Barnehage / skole i området

Barnehage

Parktunet barnehage (1-5 år) 10 min 0.8 km.

Lilleløkka barnehage (0-5 år) 10 min 0.8 km.

Brannposten barnehage (3-5 år) 11 min 0.8 km.

Skole

Bragernes skole (1-7 kl.) 19 min 1.4 km.

Danvik skole (1-7 kl.) 22 min 1.6 km.

Norlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.) 28 min 2 km.

Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 1.2 km.

Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min 1.7 km.

Drammen videregående skole 16 min 1.1 km.

Heltberg vgs. Drammen 28 min.

Alle tider er ved gange.

Adgang til utleie

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.

4

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.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Energiforbruket er i følge selger ca. 1250 kWh pr. år. Vannbåren gulvvarme betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 761 579 pr. 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 894 001 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Sentrumsformål - Nåværende Kommuneplan (5.10.2015)

Ukjent Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)

Gjeldende regulering: 3005 0602333 Detaljregulering for Bragernes atrium (23.4.2014) Sentrumsformål.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr: 114 Bnr: 1539 ikke andelen. Gjelder for hele bygget.

2016/1065448-2/200 Erklæring/avtale 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:665
Gjelder gjensidig bruksrett til felles atrium
2016/1066154-1/200 Best. om adkomstrett 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1540

2016/1066206-1/200 Erklæring/avtale 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:669 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:669 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:669 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:669 Snr:4

rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:669 Snr:5
Gjelder rett til rømningsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1066503-1/200 Best. om adkomstrett 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1541
Gjelder denne registerenheten med flere
2016/1066522-1/200 Best. om adkomstrett 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1541
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1066545-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1541
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1066545-2/200 Best. om vann/kloakkledn. 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:1540
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1066545-4/200 Best. om vann/kloakkledn. 17.11.2016
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:665
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teleledninger, fiberledninger, fjernvarmeledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1066631-1/200 Erklæring/avtale 17.11.2016
Bestemmelse om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold mv
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/153230-1/200 Felles pantedok bor.innsk 20.02.2017
BELØP: NOK 33.580.000
Panthaver:Fellesskapet Av Innskytere, Jf. Brl. §2-11 1. Ledd
Lnr: 10091440

2017/153230-2/200 ** Prioritetsbestemmelse 20.02.2017
Veket for:
Beløp: NOK 92.498.000
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Drammen kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en

flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 80 50 40 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og

andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett
Ja. Forhåndsutlyst.

Adresse og matrikkel
Nedre Torggate 10A, 3015, Drammen, Gnr. 114 bnr. 1539, andelsnr. 14 i Bragernes Atrium Borettslag med orgnr. 815612132 i Drammen kommune

Eier
Emilie Haga

Oppdragsnummer
11-23-0112

Meglers vederlag
Fotografering/video (Kr.3 460)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.2 600)
Visninger pr. stk. (Kr.3 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 183 827,-) (Kr.35 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 728)
Markedspakke (Kr.22 250)
Oppgjør (Kr.8 790)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.480)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 900)
Servitutter (Kr.206)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.430)
Totalt kr. (Kr.102 244)

Ansvarlig megler:
Emilie Fredriksen

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Drammen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligsegerforsikring

Nedre Torggate 10A
3015 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 114/1539
Andelsnr./Aksjenr. : 14/14
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 35 m² (P-rom: 35 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 15.12.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Amund Kjeldsaas
Signatur inspektør: Amund Kjeldsaas
Mobil: 99617222

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i informasjon

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.12.2023	Type objekt	Andelsleilighet
Referansenummer	15050834	Gate/vei adresse	Nedre Torggate 10A
Meglerforetakets oppdragsnummer	11-23-0112	Postnummer/sted	3015 DRAMMEN
Hjemmelshaver/seiger	Emilie Haga	Kommune	3005 - Drammen
Bygningssakkyndig inspektør	Annund Kjeldsaas	Gnr./Bnr.:	114/1539
Tilstede på befaringen	Emilie Haga	Andelsnr./Aksjentr.	14/14
Utvendige snødekte flater	Ja	Borettslag / Sameie	Bragemes Atrium Borettslag
Uteetem peratur	-7 °C	Tomt	Eiet tomt: 0 m²
Rapportdato	28.12.2023 13:41		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2017		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bragemes Atrium Borettslag beliggende på Bragemes, Drammen kommune. Felles tomt for borettslaget. Tomt opparbeidet med diverse beplantning, pydbusker, slettegrupper og plenområder.

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av betong og murkonstruksjoner. Tilhærmert flattekkkonstruksjon tekker med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra byggear. Balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass fra byggear. Oppvarming med varmbåren gulvvarme.

Leiligheten beliggende i byggets 4 etasje. Adkomst via felles trappegang med hets. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, stue/kjøkken, omkleddingsrom og soverom.

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 3,7 m2 .

Leiligheten disponerer en bod på ca 6,3 m2 i underetasje.



Sammen drag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Balkonger, terrasser, veranda etc		Ultragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
4 etasje	35	35	0	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og omkleddingsrom	
SUM	35	35	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på ca 6,3 m2.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taksbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærom (P-ROM og S-ROM)

Fordeelingen av P-ROM og S-ROM er basert på taksbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad med adkomst fra entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med dører. Spill med sidelys. Dusjhjorne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.	
---	--

TG 1

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

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24,8 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 0,5 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra deråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkagesikkerhet

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Benkeplate med vaskekum og ett-greps armatur. Slette fronter. Integreerte hvitevarer. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Komfyrvakt. Lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av typen synlig plast.

TG 1

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

Overflate himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning
Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflate himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelle/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater og malte himlingsflater. Slette innerdører. Balansert ventilasjon.

TG 1

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

Overflate himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelle/gjennomgående installasjoner
--



Side 7/12

EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Etasjeskiller - 4 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i

TG 1

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

Skjevhetsmåling	
Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 12 mm.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av typen synlig plast. Balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap til rør -i-rør system og vannbåren gulvvarme plassert i omkleddingsrom. Hovedstoppekran plassert i fordelerskap til rør-i-rør system.

TG 1

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon		
	Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjonsanlegget fungerer som tiltent. I følge selgers opplysninger vil det bli utført service/reparasjoner av ventilasjonsaggregat i januar 2024.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takthøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt til 2,29 meter takhøyde på bad. Øvrige rom er målt til 2,56 meter.



Side 8/12

EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Elektrisk anlegg

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i omkleddingsrom

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggear
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Brann

Leiligheten har røykvarslar og brannslukningsutstyr.



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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 3,7 m2. Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverskonstruksjoner av stål/aluminium og glass. Balkongdør med karmner av tre og 3-lags glass fra byggear.



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

Vinduer - Dører



EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Side 9/12

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 3,7 m2. Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverskonstruksjoner av stål/aluminium og glass. Rekkverkshøyden ble målt til 1,05 meter.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge husseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.02.2017 , arbeidene gjelder montering nytt el-anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt. Signert og datert: 12.12.2023



EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Side 10/12

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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



Anticimex®

EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Side 11/12

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



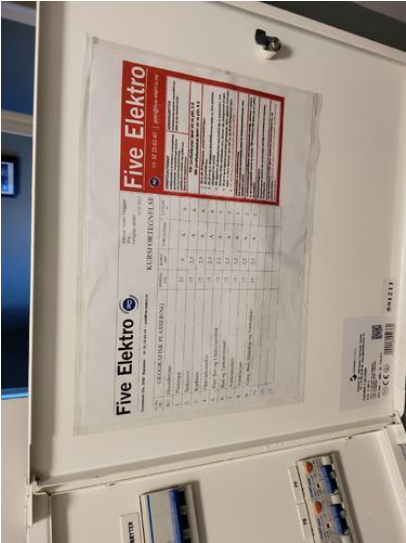
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannbåren gulvvarme]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



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



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



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



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



Anticimex®

EIENDOM | 15050834, Nedre Torggate 10A, 3015 DRAMMEN

Side 12/12

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Meglerhuset & Partners Drammen AS	Oppdragsnr.	11230112
Adresse	Nedre Torggate 10A		
Postnr.	3015	Sted	Drammen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Når kjøpte du boligen?	2022	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Polise/avalenr		
Selger 1. Fornavn	Emilie	Etternavn	Haga

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og uaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av uaglært / egeninnsats
Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og uaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av uaglært / egeninnsats
Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAJES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (uf)/E-vite.no. Dette slirer dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.12.2023

8. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og uaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av uaglært / egeninnsats
Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og uaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av uaglært / egeninnsats
Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

16. Kjenner du til om uaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

20. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAJES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (uf)/E-vite.no. Dette slirer dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.12.2023

47

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Verifisert av
SIGNICAT
12.12.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (utf)/E-vite.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/12/2023 17:50:53 (EES-versjon: 2)

Verifisert av
SIGNICAT
12.12.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (utf)/E-vite.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Adresse	Nedre Torggate 10A
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommuneravn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	1539
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300456683
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	821c53d8-7baf-4848-a851-aa96755b434b
Dato	21.12.2023

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

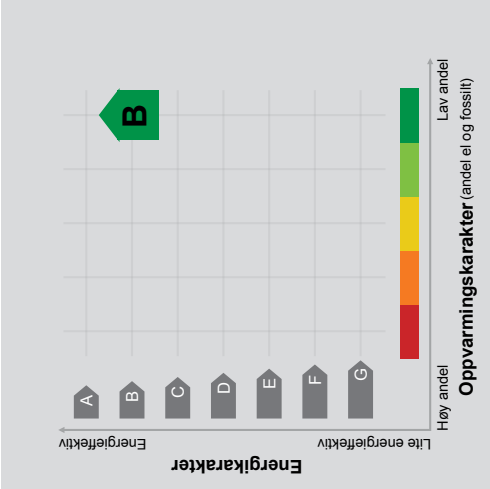
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er ilte 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.



VEDTEKTER

for
Bragernes Atrium Borettslag
vedtatt på generalforsamling den 22.juni 2015
sist endret 2.5.2022.

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 anleggs eiendom næring, jf pkt 12-1 nedenfor. Anleggs eiendommen 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 (boret) 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 Lier 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 (enkelpersoner) 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) Andelseiene 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 demest 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.

2

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. Boret 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 brukeren forholder gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og 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 andelseiere. 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,

4

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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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.

5

- (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 forretningsfører 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 taller 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 prioritett 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 tjuе 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 avstemming 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 besluttet 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 adkomstsareal

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

I garasjanlegget, 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 anleggs eiendom (volum eiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

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

19 av parkeringsplasser og 1 bod i anleggs eiendom (parkering) skal tjene som parkering og bod for Bragernes Atrium borettslag i anleggs eiendommen. 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).

8

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

Fordeling 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 etasje 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 (anleggs eiendom 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

9

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 støltespunt for byggeprosjektet under kommunal gategrunn i Nedre Torggate, gnr 114 bnr 6046.
- 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 støltespunt 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

10

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 atriets 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.

11

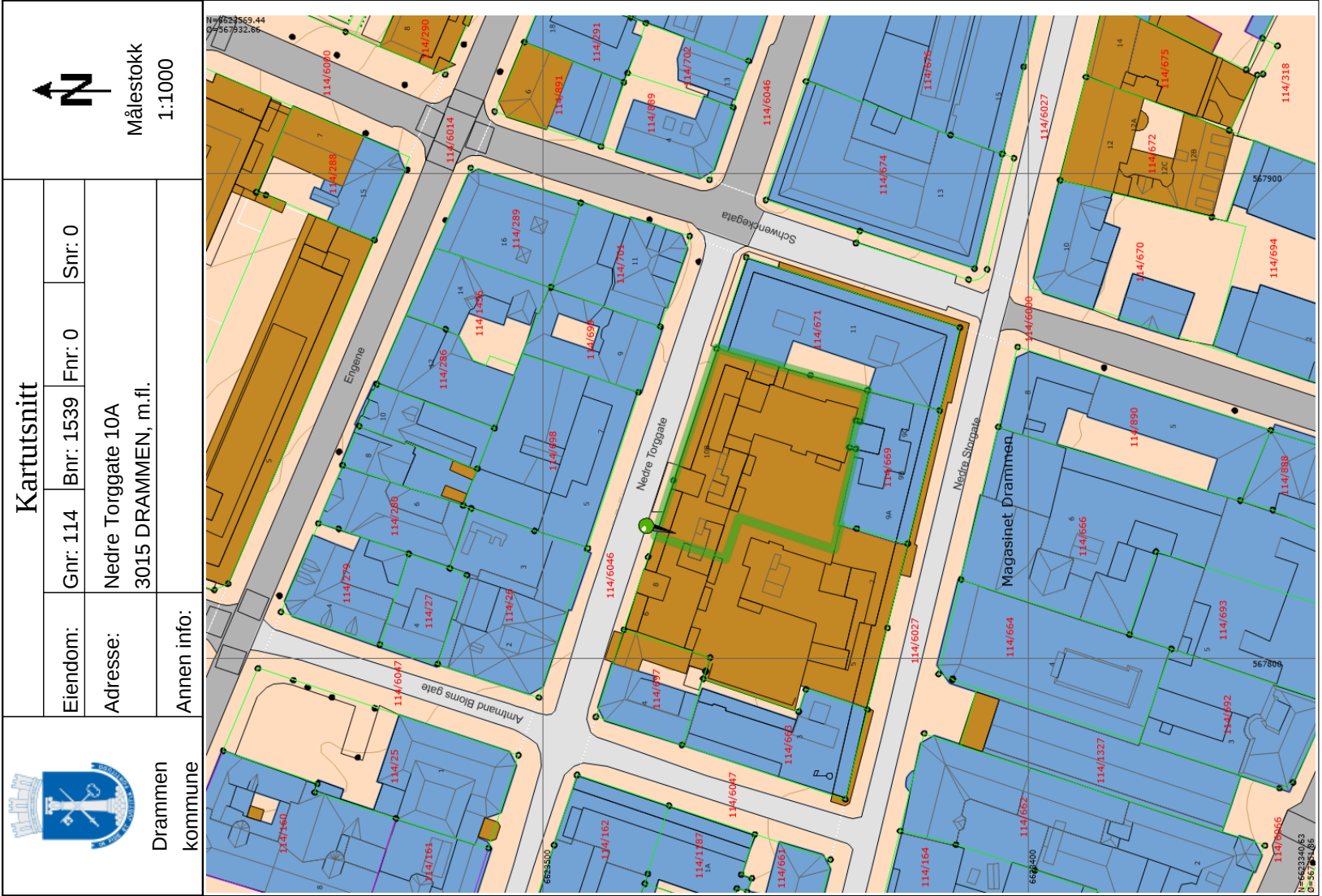
HUSORDENSREGLER BRAGERNES ATRIUM BORETTSLAG

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.
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 uansett ansvarlig for eventuelle skader på bygg eller biler som følge av utleie. Ved varslende vedlikeholdsoppgaver av garasje er eier ansvarlig for å varsle leietaker av p- plassen.
4. **Tepper** må ikke ristes ut av vinduer eller veranda. Dette av hensyn til naboer spes. under der du bor. Snømåking av veranda skal gjøres 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 finne sted uten styrets godkjenning. Det samme gjelder planting av busker og trær. Blomsterkasser monteres på insiden av verandarekkverket.
7. **Utvendige persienn**er skal kun kjøpes/utføres av leverandør godkjent av styret.
8. **Fellesdørene** skal alltid være låst.
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 – 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 støyyvoldene arbeid bør naboene varsles på forhånd-**
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 email.

Husordensreglene er drøftet i styret i mars 2017 og vedtas endelig i aprilmøte.

Styret.



Tegnforklaring

Matrikelnummer		Matrikelnummer med Snr		Husnummer med bokstav	
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Hekk	
Teiggrænse god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrænsepunkt	Teiggrænsepunkt	
Teiggrænse fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningslinje	
Mønelinje	Takkant	Takkant	Takoverbyggkant	Takoverbyggkant	
Taksprang	Trapp inntill bygg	Trapp inntill bygg	Veranda	Veranda	
Gangfelt avgrensning	Veg fiktiv grense	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant	
Flaggstang	Gjerde	Gjerde	Takoverbygg	Takoverbygg	
Bollig	Annen næring	Annen næring	Eiendom	Eiendom	
Gang- og sykkelveg	Veg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (belysningspunkt)	
Gatelys (Lysarmatur)	Mast	Mast	Forsenkingskurve	Forsenkingskurve	
Høydekurve	Bebyggd område	Bebyggd område	Annet	Annet	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller løkerlakker.

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer

8.250 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer

9.250 kroner

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4,000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Bransseorganen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11230112

Adresse: Nedre Torggate 10A, 3015 Drammen

Betegnelse: GNR 114, BNR 1539 i Drammen kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

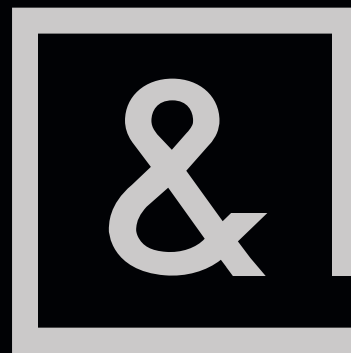
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380

Salgsoppgaven er opprettet 21.12.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO