



aktiv.

Engene 43, 3015 DRAMMEN

**Lækker og påkostet 3-roms fra
2021 med balkong, garasje og
heis, felles takterasse, IN-ordning**



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 585 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 895 000,-
Omkostn.: Kr 18 420,-
Total ink omk.: Kr 4 498 420,-
Felleskostn.: Kr 14 636,-
Selger: Steve Michal Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
P-rom/BRA: 65/65 m²
Tomtstr.: 1781 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 314
Andelsnr.: 2

Oppdragsnr.: 1007240043

Lækker og påkostet 3-roms fra 2021 med balkong, garasje og heis, felles takterrasse, IN-ordning

Moderne 3-roms fra 2021 med garasjeplass. Sentral beliggenhet på Bragernes med alle fasiliteter/servicetilbud/kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og har en arealvennlig og gjennomgående planløsning som fordeler seg slik: romslig entré med skyvedørsgarderobe, romslig stue og lekkert kjøkken i praktisk åpen løsning. Fra stuen er det utgang til balkong, to gode soverom og et flott bad med opplegg for vaskemaskin.

- Eget utvendig inngangsparti
- Smarthus systemstyring på lys og varme
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Oppgradert med kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken.
- Badinnredning fra Lind bad
- IN-ordning på andel fellesgjeld
- Heis
- Felles takterrasse

Blir kun visning for påmeldte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Andre vedlegg	57
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 65kvm

P-rom 65kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 65 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1781 m²

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med kort vei til det aller meste. Går du vestover, er du i gågaten på fem minutter og motsatt vei ligger CC Drammen med et godt utvalg av butikker. Det er også kort vei til bystranda, Bragernes Torg, byliv, kultur og park som nærmeste nabo. Fine turmuligheter i Bragernesåsen med blant annet Åspaviljongen og Spiralen med flott utsikt. Alternativt kan turen gå ned til elva og langs den flotte elvepromenaden. God bussforbindelse og 15 minutters gange til Drammen Stasjon med gode togforbindelser til blant annet Oslo, Kongsberg og Oslo Lufthavn. Nyt fordelene av en ny og lettstelt leilighet med umiddelbar nærhet til Drammen sentrum med de fleste servicetilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Tommy Kongsten

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon fra byggeår, fasaden er kledd med Cembrit fasadeplater.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Etasjeskille er av betongdekke. Det er målt en høydeforskjell i stue på 7 mm i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Sprekk mellom vegg og gulv, er utbedret av byggherre, etterkontroll pågår, reklamasjonssak nybygg. Ikke av økonomisk art

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt ny avrettingsmasse og membran, fliser satt tilbake

Arbeid utført av VBM

Er arbeidet byggemeldt?

Håndtert av Veidekke, generell sak for ca alle 50 leilighetene/ badene

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

ja. Små ting utbedret ifb ettårsbefsaring, utvendig fasade borettslag. ikke knyttet til leiligheten

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Diverse nybygg utbedringer, garasjeanlegg styresystem innkjøring

Arbeid utført av Veidekke

Innhold

Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Kjøkken

Flott kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken. Kjøkkenet har ekstra høye overskap, så her er det godt med skap plass.

Kjøkkenet har høykvalitet Siemens hvitevarer, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator.

CoreStone-benkeplate med underlimt kum av merke Franke.

Kjøkkenet har i tillegg et stort frysenskap. Kjøkkenventilator tilkoblet eget ventilasjonsaggregat,

Baderom

Fin innredning fra Lind bad, dusj med glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Flis på vegg og malt innvendig tak. Støpt gulv med vannboren varme. Gulvet har noe fall utsiden av en nedsenket dusjnische.

Flomsikring ved topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm.

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er parkett og fliser på gulv, malte plater på vegg og malt betongdekke og gips i tak.

Innbo har måltilpassede fabrikklagde plissegaediner og / eller lamellbgardiner i aller rom/ vinduer fra Luxafleks, disse medfølger. (Ingen gardiner på stang)

Boligen har plastrør (rør i rør). Dette er besikket i rørskap.

Avløpsrør er av plast, stakelukan er tilgjengelig.

Leiligheten får varmtvann fra fellesanlegg.

Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje.

Det er energimålere på systemet for vannbåren varme og dette er stipulert i fellesutgifter, som

senere blir avregnet i forhold til faktisk forbruk.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles semiautomatisk parkeringsanlegg i kjeller med heisadkomst.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90177580

Diverse

Fra vedlagt innkalling

Håndtering av reklamasjoner:

Dette har fortsatt gitt styret stor arbeidsmengde og utfordringer. Vi har gjennomført mange møter og befaringer utover systematiske oppfølginger nevnt over. Vi har sendt og mottatt store mengder mail og telefonsamtaler, og mye av vår tid og fokus i deler av styret har også i dette året gått på dette. Saken rundt atriumet står fortsatt åpen.

Planen var en ombygning/forskjønning ila. våren 2023. Dette ble stanset av Veidekke da de trakk garantien for hele atriet om dette ble gjennomført.

Vi er nå i dialog med utbygger om ett mulig kontant oppgjør som en endelig løsning.

Dette vil vi sannsynlig kunne informere mer om på GF.

En del reklamasjoner fra tidligere/overlevering av bygget:

Balkonger og vann: Her har vi gjennomført befaring og møte med SINTEF. Det har i etterkant blitt utarbeidet en rapport fra SINTEF. Konklusjonene er at flere av valgte løsninger ikke er ideelle og blir ikke anbefalt, men i forhold til forskrifter, TEK og standarder har vi ikke en sak som er god nok for en retts prøvelse. Vi har derfor valgt å ikke forfølge dette videre.

P-system: Som dere alle kjenner til fungerer ikke dette slik som det skal og derfor pågår dette for fullt enda. Vi har gjennomført utallige møter med advokater, utbyggere og utførende firmaer. Utførende firma, P-plan gikk konkurs sommeren 2023, og vi har i etterkant tatt opp kontakt med nystartet firma Makin Place. Gjennomført møter og signert ny servicekontrakt. Vi har også endelig lyktes med å få VD til å ta ansvar for anlegget, de betaler nå alle kostnader for reklamasjoner som dukker opp ukentlig. Det er også nå godtgjort direkte til andre leverandører for nye utbedringer av anlegget. Det skal nå i disse dager gjennomføres ett større møte med alle involverte for å prøve å enes om videre vei i saken. Borettslaget har en frist i starten av mai 2024 for uttak av søksmål mot Engene 43/45 og Veidekke. Alt av avklaringer rundt denne saken må derfor snarest på plass slik at vi i etterkant kan ta ut søksmål, om ikke de evner å få anlegget i god drift slik det skal være. Dette blir ett punkt på kommende GF.

Bad: Alle bad ble utbedret i perioden mars til juli 2023. Styret ble i denne perioden nektet adgang på dagtid av VD/VBM. Vi ønsket mer deltagelse og kontroll på utførelse. Vi fikk til noen befaringer på kveldstid takket være behjelpelige beboere. Prosessen i det hele gikk ganske bra med lite avvik. I etterkant har det nå, igjen, dukket opp nye avvik på bad.

Dette pågår nå i disse dager. I skrivende stund er det ca. 20-25 bad registrert med sprekke/strekk i silikon, overgang gulv/vegg. VBM er på saken. BRTL har taksert 5 bad på eget initiativ, og ny takst med spesialist på våtrom skal foregå i starten av februar. Vi venter i spenning på konklusjonen.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Det er energimålere på systemet for vannbåren varme og dette er stipulert i fellesutgifter, som senere blir avregnet i forhold til faktisk forbruk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 585 000

Kommunale avgifter

Kr 5 846

Formuesverdi primær

Kr 1 183 201

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 496 163

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Kapitalkostnader kr 8 629, Fjernvarme kr 847, kr Kabel-TV 428, Grunnkostnad kr 3 577, Garasje kr 354, Måler: Akonto kaldt vann: Enhet: 260/2 (390 - 2) kr 443 Akonto varmt vann: Enhet: 260/2 (391 - 2) kr 443

Totale felleskostnader inkludert kapitalkostnader er kr 14 636 ,-

Kapitalkostnad fellesgjeld kan innfries om ønskelig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 636

Andel Fellesgjeld

Kr 1 895 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2024

Andel fellesformue

Kr 8 926

Andel fellesformue dato

01.04.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Galleriet Borettslag

Organisasjonsnummer

921554192

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslag: Galleriet borettslag, Orgnr.: 921554192 Andelsnr.: 13 Forkjøpsrettgebyr: 7980 Andel fellesgjeld: 1845000, Andel fellesformue: 8019, Oppdatert pr: 10.01.2024
Forkjøpsrett: Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget. NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 1 845 000,-

Galleriet borettslag er en del av et eierseksjonssameie - Sameiet Galleriet - beliggende på eiendommen gnr.114 bnr. 314 i Drammen kommune. Eiendommen er organisert i et eierseksjonssameie hvor alle boligene på eiendommen utgjør enkeltstående boligseksjoner, eid og hjemlet Galleriet borettslag. I Sameiet Galleriet er det totalt 55 seksjoner: 51 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Årsresultatet pr. 31.12.2022 var et overskudd på kr. 17 990.

Disponible midler pr. 2022 var kr. 455 853.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Vedlikehold 2022:

- Renhold av garasje er utført på egeninnsats, vasket 6 ganger.
- Ventilasjon byttet filter ihht rutiner, egeninnsats.
- Sluk på tak er rensert og ettersett annehver måned.
- Heiser og HC plattform på tak har hatt årskontroll.
- Låsesystemer har hatt årskontroll.
- Garasjeport har hatt en service.
- P-systemet har hatt årskontroll og service.
- Sprinkleranlegget har hatt årskontroll.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 94937043400, Handelsbanken Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73.66

Saldo per 09.04.2024: 103 730 000

Andel av saldo: 1 895 000

Første termin: 30.06.2021 Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 30.09.2060)

Flytende rente

IN-lån flytende renter. Avdragfritt tom. 30/06-36

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter for 2024 var kr. 9 270 027

Driftskostnader for 2024 var kr. 2 960 649

Årsresultat for 2024 var kr. 715 444

Se vedlagt regnskap

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Les mer i husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nedre Buskerud Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 314 i Drammen kommune. Andelsnr. 2 i Galleriet
Borettslag med orgnr. 921554192

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/314:

Dokumentnr: 902641 - Opprettelse av matrikkelenheten

28.09.2017 - Dokumentnr: 1061148 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:114 Bnr:312

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:114 Bnr:317

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:114 Bnr:724

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 321703 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:314

11.11.2020 - Dokumentnr: 3316564 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3952

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3952

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3952

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/3952

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/3952

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/3952

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/3952

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 85/3952

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/3952

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/3952

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3952

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 57/3952

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 57/3952

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/3952

Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/3952
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/3952
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/3952
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/3952
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/3952
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/3952
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3952
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/3952
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/3952
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/3952
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3952
Snr: 26

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/3952
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/3952
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/3952
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/3952
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/3952
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/3952
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/3952
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/3952
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/3952
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/3952
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/3952
Snr: 37

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/3952
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3952
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/3952
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/3952
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/3952
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/3952
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97/3952
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/3952
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/3952
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/3952
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 126/3952
Snr: 48

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 111/3952
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/3952
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 124/3952
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 174/3952
Snr: 52
Formål: Næring
Sameiebrøk: 154/3952
Snr: 53
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2/3952
Snr: 54
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/3952
Snr: 55
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/3952
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 757794 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:114 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2234307 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1037
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1039 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1039 Snr:2
Bestemmelse om spunt og stagforankring av spunt.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1 datert 19.12.2007. Eiendommen avsatt til boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål ved kommuneplanen datert 05.10.2015. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven

Syd-vest for leiligheten er det planlagt igangsatt en detaljregulering av kvartalet Engene, Sundgata, Gjetergata og Thornegata. Planen hadde kunngjøring av oppstart 20.04.2023.. Kvartalet skal utvikles som et boligkvartal kombinert med utadrettet virksomhet på gateplan. Bygging er igangsatt Se vedlagt reguleringskart i salgsoppgaven. Tidshorisont og endelig utforming av prosjektet er pt. ikke klart, det må påregnes støy o.l. fra byggeprosjektet under utbyggingen

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 585 000 (Prisantydning)

1 895 000 (Andel av fellesgjeld)

4 480 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 480 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 487 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 490 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 420

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-.

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson

Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no

Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler

Tommy Johansson

Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no

Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

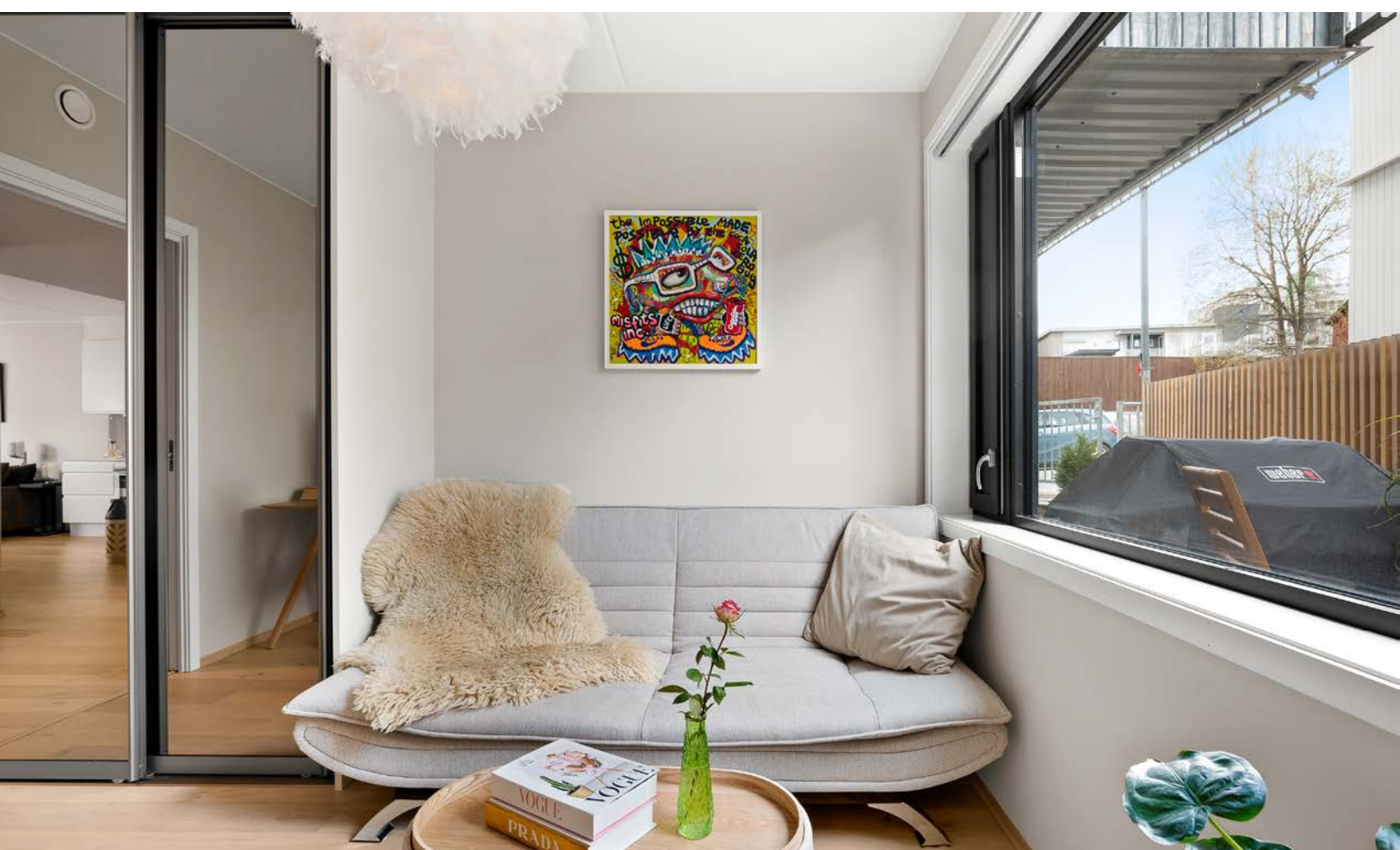
28.08.2025



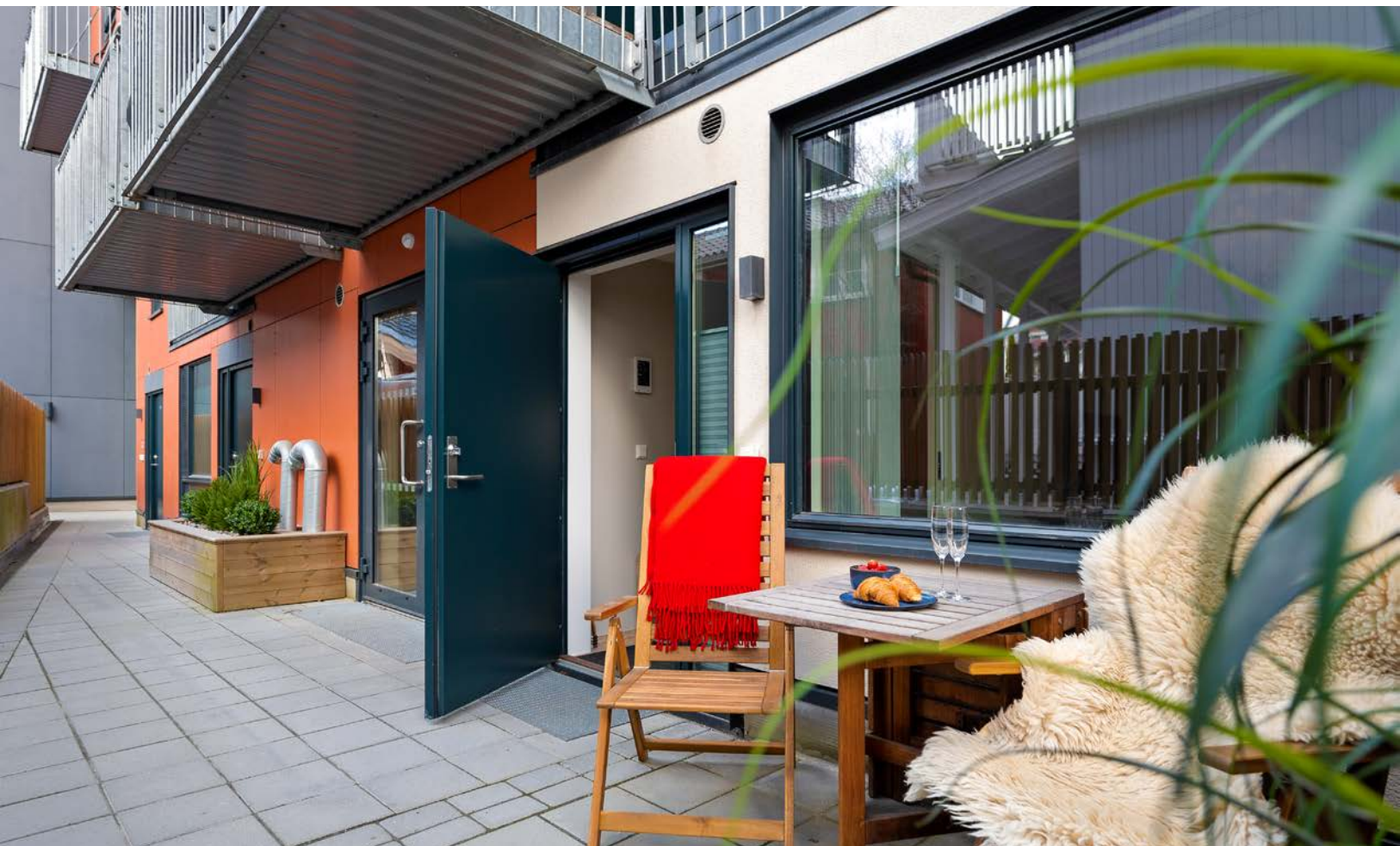














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Engene 43, 3015 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 114, bnr. 314

 Andelsnummer 2

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 20931-1957

Referansenummer: PG8854

Autorisert foretak: Pri Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsgfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

Uavhengig Takstingeniør

tommy@pritakst.no

481 33 333



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag som var ferdigstilt i 2021.
Bygningene har platekledning og gjennomfarget puss utvendig.
Vinduene har 3 lags glass.

Leiligheten er i hovedsak kun besiktiget innvendig.
Borettslaget/fellesskapet har hovedansvaret for vedlikehold
utvendige fasader, tak, vinduer, fellesareal og fuksikring av
kjeller/underetasje.
Utvendige forhold er kommentert, da det har betydning for
leilighetens fremtidige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon fra byggeår,
fasaden er kledd med Cembrit fasadeplater.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er
aluminiumsbelagt utvendig og 3-lags glass.
Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 2,6 m2 og en uteplass
ved inngangsdøren på ca. 4 m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og fliser på gulv, malte plater på vegg og malt
betongdekke og gips i tak.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med
godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert
løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må
være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med
tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer,
sjakter, trapperom og dører.

Etasjeskille er av betongdekke.
Det er målt en høydeforskjell i stue på 7 mm i stue.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er utført etter Tek 17 med Kontrollerklæringer fra tredjepart.

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Støpt gulv med vannboren varme. Gulvet har noe fall utsiden av en
nedsenket dusjnisje. Flomsikring ved topp terskel til topp sluk på
minimum 25 mm.
Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert
utførelse.
Fin innredning fra Lind bad, dusj med glassdør, vegghengt toalett og
opplegg for vaskemaskin.
Det er montert et balansert ventilasjonsanlegg (Ensy 350) i boligen.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.
Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke
utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av
badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Flott kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken. Kjøkkenet har ekstra
høye overskap, så her er det godt med skapplass. Kjøkkenet har
Siemens integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp
og ventilator. CoreStone-benkeplate med underlimt kum av merke
Franke. Kjøkkenet har i tillegg et stort fryseskap.
Kjøkkenventilator tilkoblet eget ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har plastrør (rør i rør). Dette er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør er av plast, stakeluku er tilgjengelig.
Det er montert et balansert ventilasjon anlegg (Ensy 350) i boligen.
Leiligheten får varmtvann fra fellesanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Det er energimålere
på systemet for vannbåren varme og dette er stipulert i
fellesutgifter, som senere blir avregnet i forhold til faktisk forbruk.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult spredernet.
Boligen er utstyrt med røykvarslere, sprinkelanlegg og
pulverapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

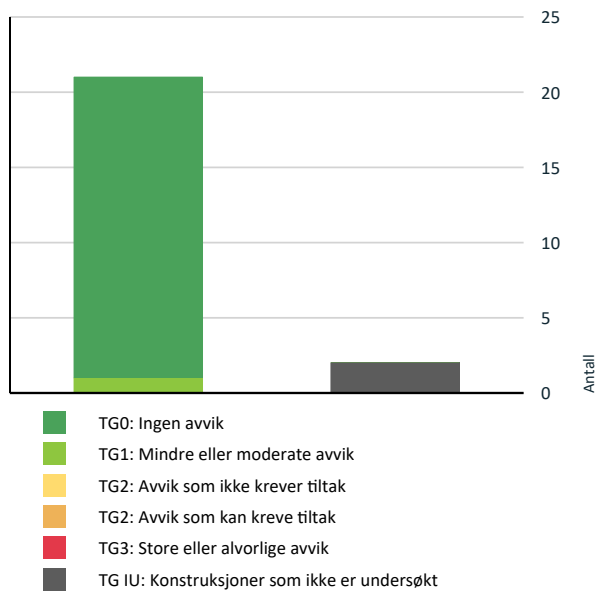
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet, bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon fra byggeår, fasaden er kledd med Cembrit fasadeplater.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 2,6 m2 og en uteplass ved inngangsdøren på ca. 4 m2

INNENDIG

Overflater

Det er parkett og fliser på gulv, malte plater på vegg og malt betongdekke og gips i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

Det er målt en høydeforskjell i stue på 7 mm i stue.

Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er utført etter Tek 17 med Kontrollerklæringer fra tredjepart.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Støpt gulv med vannboren varme. Gulvet har noe fall utsiden av en nedsenket dusjnisse. Flomsikring ved topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Fin innredning fra Lind bad, dusj med glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er montert et balansert ventilasjonsanlegg (Ensy 350) i boligen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan

Tilstandsrapport

forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Flott kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken. Kjøkkenet har ekstra høye overskap, så her er det godt med skaplass. Kjøkkenet har Siemens integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator. CoreStone-benkeplate med underlimt kum av merke Franke. Kjøkkenet har i tillegg et stort frysenskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator tilkoblet eget ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør). Dette er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Avløpsrør er av plast, stakelukan er tilgjengelig.

Ventilasjon

Det er montert et balansert ventilasjon anlegg (Ensy 350) i boligen.

Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra fellesanlegg.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Det er energimålere på systemet for vannbåren varme og dette er stipulert i fellesutgifter, som senere blir avregnet i forhold til faktisk forbruk.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult spredernet.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere, sprinkelanlegg og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/65 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2
Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 6 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 000 000

Frادrag for andel felles gjeld

-

1 895 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjetergata 32A ,3015 DRAMMEN 64 m² 2018 2 sov	12-12-2024	4 890 000	4 890 000		4 890 000	76 406
2 Nedre Storgate 33 ,3015 DRAMMEN 59 m² 2017 2 sov	17-01-2025	2 490 000	2 490 000	1 841 117	4 331 117	73 409
3 Engene 43 ,3015 DRAMMEN 58 m² 2021 2 sov	02-02-2025	2 450 000	2 325 000	1 795 000	4 120 000	71 034
4 Engene 45 ,3015 DRAMMEN 73 m² 2021 2 sov	30-06-2024	2 840 000	2 720 000	2 375 000	5 095 000	69 795
5 Nedre Storgate 32 ,3015 DRAMMEN 70 m² 2012 2 sov	19-06-2024	3 700 000	3 550 000	1 310 768	4 860 768	69 440
6 Losjeplassen 15 ,3015 DRAMMEN 76 m² 2017 2 sov	26-02-2025	4 950 000	4 700 000	255 982	4 955 982	65 210
7 Losjeplassen 15 ,3015 DRAMMEN 69 m² 2017 2 sov	23-06-2024	3 600 000	3 300 000	968 327	4 268 327	61 860

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter.	Kr.	175 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	175 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Ekstra påkost utover standard leveranse	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	7
Kjeller		5		5	
SUM	65	5			7
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	314		0	1781.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Engene 43

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALLERIET BORETTSLAG	921554192			Hansen Steve Michal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
2	1 895 000 14.02.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nesten ny og lettstelt leilighet med umiddelbar nærhet til Drammen sentrum med alle servicetilbud. Leiligheten har Smarthus systemstyring, vannbåren gulvvarme og har praktisk adkomst via heisen ned til bilgarasje i kjelleren, hvor det i tillegg er bod og sykkel-parkering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Smarthus systemstyring

Leiligheten har smarthus systemstyring på lys og varme.

Solskjerming

Leiligheten har solskjerming innvendig med lameller, samt solskjerming utvendig på vinduet i stue.

Skyvedørsgarderober

Det er monter 3 stk. skyvedørsgarderober med speildører i leiligheten.

Garasje

Leiligheten har en parkeringsplass i det felles garasjeanlegget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.07.2020		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG8854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240043	

Selger 1 navn
Steve Michal Hansen

Gateadresse	
Engene 43	

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3015

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240043

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Sprekk mellom vegg og gulv, er utbedret av byggherre, etterkontroll pågår, reklamasjonssak nybygg. Ikke av økonomisk art
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Lagt ny avrettingsmasse og membran, fliser satt tilbake

 Arbeid utført av

VBM
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ja, ny avretting og membran iht foregående pkt, antatt samme sluk fra 2021
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Håndtert av Veidekke, generell sak for ca alle 50 leilighetene/ badene
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Små ting utbedret ifb ettårsbefaring, utvendig fasade borettslag. Ikke knyttet til leiligheten
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse nybygg utbedringer, garasjeanlegg styresystem innkjøring
Arbeid utført av	Veidekke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007240043

Tilleggskommentar

Nymalt 2024, vegger og tak litt lysere enn opprinnelig

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steve Michal Hansen	7023cda2a21b30c8368c52 6cdc07973a516a0109	02.04.2025 17:40:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Vedtekter for Galleriet borettslag under stifting.

tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.08.2018, sist vedtatt endret den 18.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

(1) Galleriet borettslag er en del av et eierseksjonssameie – Sameiet Galleriet - beliggende på eiendommen gnr.114 bnr. 314 i Drammen kommune. Eiendommen er organisert i et eierseksjonssameie hvor alle boligene på eiendommen utgjør enkeltstående boligseksjoner, eid og hjemlet Galleriet borettslag.

(2) I Sameiet Galleriet er det totalt 55 seksjoner: 51 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

(3) Galleriet borettslag er hjemmelshaver til alle de 51 boligseksjonene (snr. 1 til snr. 51) og 1 næringsseksjon i kjelleren (snr. 52), som inneholder det semiautomatiske parkeringsanlegget med parkeringsplasser i flere rader og høyder. De øvrige 3 næringsseksjonene i Sameiet Galleriet er 1 stk. bod (snr. 55) og 2 stk. parkeringsplasser (snr. 53 og snr. 54). Disse tre næringsseksjonene eies av andre.

(4) De 51 boligseksjonene som Galleriet borettslag eier i Sameiet Galleriet, består av bruksenhets hoveddel som er boligen og av tilleggsdeler til bruksenheten som ikke ligger inne i hoveddelen i form av bod, parkeringsplass, balkong og/eller private utearealer beliggende i plan 5. Tilleggsdelene på plan 5 er tillagt boligseksjoner som ikke har balkong eller terrasse på stille side av sin bolig, jf. Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/2016.

(5) Borettslaget har vedtektsfestet evigvarende bruksrett til fellesarealer og fellesinstallasjoner i Sameiet Galleriet, jf. Sameiets vedtekter pkt. 2.3, som lyder slik:

«2.3 Varig enerett til bruk av fellesarealer jf. eierseksjonsloven § 25

(1) Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 (6) skal hjemmelshaver til alle boligseksjonene i sameiet, Galleriet borettslag, ha enerett til bruk av følgende fellesarealer i sameiet uten tidsbegrensning:

- Alt uteareal beliggende på eiendommen som er angitt som fellesareal i seksjoneringen*
- Hele bygningskroppen fra plan 1 til plan 6, samt alt innvendig areal herunder fellesinstallasjoner på disse plan, inkludert heiser, ganger og trapper samt uteareal på taket i plan 5 og taket i plan 6 som er angitt som fellesareal i seksjoneringen.*
- Heiser og trappeganger samt tilkomst til bodarealer i plan u (garasjekjeller), som er angitt som fellesareal i seksjoneringen, med unntak av tilkomstarealet i gangen til de boder der snr. 55 ligger. Fellesarealer i plan u, hvor Galleriet borettslag har enerett til bruk, er markert på et kart som inntas som vedlegg 1 til vedtektene.*

(2) Med eneretten til bruk av fellesarealer, følger også ansvaret for drift og vedlikehold av arealene som inngår i eneretten jf. punkt 3.1 i disse vedtekter, samt ansvaret for å dekke kostnadene til dette jf. punkt 4.2 i disse vedtekter.

(3) Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, dvs. Galleriet borettslag.»

(6) Galleriet borettslag er seksjonseier i Sameiet Galleriet, og har derfor rettigheter og plikter i Sameiet Galleriet. I kraft av å være seksjonseier til de 51 boligseksjonene i Sameiet Galleriet har Galleriet borettslag bla. rett til å bruke alle fellesarealene i Sameiet Galleriet, også de fellesarealer som Galleriet Borettslag ikke er gitt enerett til å bruke.

(7) Fordi Galleriet borettslag består av 51 enkeltstående boligseksjoner, er det formelt sett ingen fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene i på eiendommen ligger i Sameiet Galleriet. Det alt vesentlige av fellesarealene i Sameiet Galleriet er Galleriet borettslag likevel gitt evigvarende enerett

til å bruke jf. Sameiet Galleriets vedtekter punkt 2.3. Når disse vedtekter bruker begrepet «fellesarealer», så menes alle de fellesarealer borettslaget har evigvarende bruksrett til i kraft av Sameiet Galleriets vedtekter pkt. 2.3.

(8) Det skal tilstrebes at det valgte styret i Galleriet borettslag er det samme som det valgte styret i Sameiet Galleriet.

1-2 Formål

Galleriet 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 Drammen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. Hvis tiltaket skal gjennomføres på en del av eiendommen som ikke Galleriet borettslag er gitt enerett til å bruke, skal det søkes til styret i Sameiet Galleriet.

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder private utearealer på tak, balkong og boder, som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal

borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

5-3 Om forståelsen av vedtektens punkt 5-2 – særlig om borettslagets vedlikeholdsplikt når borettslaget er del av Sameiet Galleriet.

(1) Borettslaget består av 51 enkeltstående boligseksjoner (snr. 1 til snr. 51) samt næringsseksjon med det semiautomatiske parkeringsanlegget, snr. 52, i Sameiet Galleriet, og det er derfor ikke fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene rundt de 51 boligseksjonene, herunder bygningskroppen, er fellesarealer i Sameiet Galleriet. Det vesentlige av disse fellesarealene er borettslaget som seksjonseier gitt evigvarende og eksklusiv enerett til bruk av i Sameiet Galleriet, se disse vedtekter punkt 1-1 og Sameiet Galleriets vedtekter punkt 2.3. Samtidig er borettslaget som seksjonseier pålagt å vedlikeholde disse fellesarealene alene.

(2) Når borettslagets vedlikeholdsplikt beskrives i punkt 5-2, siktes det derfor til de deler av bygningen i Sameiet Galleriet som borettslaget er gitt eksklusiv enerett til bruk av. Øvrige fellesarealer i Sameiet Galleriet hører under Sameiet Galleriets vedlikeholdsplikt og det er regulert i sameiets vedtekter punkt 3.3.

5-3 Særlig om vedlikeholdsansvaret for parkeringsplasser, boder og det semiautomatiske parkeringsanlegget.

(1) Sameiet Galleriet har plikt til å vedlikeholde alle parkeringsplasser i garasjekjelleren, herunder de som hører til de 51 boligseksjonene, jf. sameiets vedtekter punkt 3.3. Kostnadene for slikt vedlikehold er en felleskostnad i Sameiet Galleriet som knytter seg til garasjekjelleren hvor det er en egen fordelingsnøkkel inntatt i Sameiet Galleriets vedtekter punkt 4.3.

(2) For boder som ligger i garasjekjelleren (både boder som hører boligene til og boder som er næringsseksjon) har Sameiet Galleriet det fullstendige ytre vedlikeholdsansvaret. Kostnadene for slikt vedlikehold er en felleskostnad i Sameiet Galleriet som knytter seg til garasjekjelleren hvor det er en egen fordelingsnøkkel inntatt i Sameiet Galleriets vedtekter punkt 4.3. To boder som er knyttet til boligene ligger i plan 3 og plan 4. Disse bodene har Galleriet borettslag det fullstendige ytre vedlikeholdsansvaret for, og kostnadene til dette er en felleskostnad i borettslaget. For alle boder knyttet til boligene, uavhengig av om disse ligger i garasjekjeller eller i bygget, har andelseier ansvar for det indre overflatevedlikeholdet av den boder som hører til boligen og som andelseier har enerett til å bruke.

(3) Galleriet Borettslag skal vedlikeholde det semiautomatiske parkeringsanlegget, snr. 52, i Sameiet Galleriet. Kostnadene til dette vedlikeholdet er en felleskostnad i borettslaget.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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. Det skal tilstrebes at styret i borettslaget er det samme som styret i Sameiet Galleriet.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Borettslaget er del av Sameiet Galleriet og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Galleriet før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Sameiet Galleriet må vurderes konkret.

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, og denne skal avholdes før årsmøte i Sameiet Galleriet.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av Sameiet Galleriet og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Galleriet før borettslagets vedtaket er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Sameiet Galleriet må vurderes konkret.

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 avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Særlige bestemmelser om parkering

11-1 Innvendige parkeringsplasser

Til hver borettslagsbolig følger det 1 stk. biloppstillingsplass i garasjekjelleren, med unntak av 8 borettslagsboliger som ikke disponerer biloppstillingsplasser. Parkering skjer både på ordinære parkeringsplasser beliggende på kjellergulv og i et felles semiautomatisk parkeringsanlegg.

Biloppstillingsplassene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, dvs. at de følger vedkommende borettslagsbolig ved videresalg av boligen. Biloppstillingsplassene kan leies ut internt i borettslaget, dvs. til andre borettslavere/borettslaget.

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) 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. Det er i så fall styret i Sameiet Galleriet som pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

(2) Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, Sameiet Galleriet samtykker og forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

11-2 Særlige bestemmelser om ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Galleriet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Som saklig grunn regnes bla. at tiltaket blir urimelig kostbart for sameiet.

(2) Dersom godkjent ladepunkt utløser behov for oppgraderinger av strømnnett og fellesinfrastruktur for lading, sørger sameiet for arbeidene og kostnadene til dette er en felleskostnad i Sameiet Galleriet som knytter seg til garasjekjelleren. Sameiet Galleriet sørger også for etableringen av ladepunktet, og tar herunder beslutningen om hvilket ladepunkt som skal etableres, men andelseier dekker selv kostnaden for arbeidet. Hvis det er behov for egen infrastruktur fra fellesinfrastruktur og til påkoblingspunkt for ladepunkt, sørger Sameiet Galleriet også for dette arbeidet, men andelseier dekker selv kostnaden for arbeidet. Andelseier bærer også kostnadene for eget strømforbruk på ladepunktet.

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

12-1 Fasaderelaterte innretninger mv.

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

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

(3) Fasadene på bygget skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige borettslaverne, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjrt: 09.04.24 Side 1 av 2

Galleriet Borettslag	V ³ r ref.:	260/2
Engene 43	Type:	Borettslag
3015 DRAMMEN	Eiere:	Steve Michal Hansen
Organisasjonsnr: 921 554 192	Andelsnr:	2

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 14 412

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnader	8 683
	Fjernvarme	847
	Kabel-TV	420
	Grunnkostnad	3 297
	Garasje	347
M ³ ler:	Akonto kaldt vann: Enhet: 260/2 (390 - 2)	409
	Akonto varmt vann: Enhet: 260/2 (391 - 2)	409

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 895 000	Gjeld siste ³ rsoppg.: 1 895 000
Klient ajourf. l ³ n:	134 010 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 103 730 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94937043400, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.04.2024: 5,54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73.66

Saldo per 09.04.2024: 103 730 000

Andel av saldo: 1 895 000

Første termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 30.09.2060)

Flytende rente

IN-l³ n flytende renter. Avdragfritt tom. 30/06-36Laget har avtale om IN samt IN l³ n

SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 92051002

E-post: N/A

Restanse felleskostnader pr. 09.04.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2022

		Gjeld:	1 895 000	Andre inntekter:	279
Annen formue:	8 926	Utgifter:	43 224		

P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 095 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021
G³ rds/bruksnr: 114/314
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90177580

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjrt: 09.04.24 Side 2 av 2

Galleriet Borettslag	V³ r ref.:	260/2
Engene 43	Type:	Borettslag
3015 DRAMMEN	Eiere:	Steve Michal Hansen
Organisasjonsnr: 921 554 192		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.02.2021	Første innflytting:	23.02.2021	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Fullautomatisk p-anlegg				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	64
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Andelsleilighet	P-rom	65.5
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. t 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforrapporten - Klient ajourf.l³ n
Feltet Klient ajourf.l³ n er summen av saldo p³ l³ n i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. N³ r en andelseier innbetaler p³ andel fellesgjeld, reduseres borettslagets l³ n til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det belnpt man har betalt inn. S³ nn sett s³ har borettslaget et l³ n ovenfor andelseier.
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av l³ n, IN

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Galleriet Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00

Sted: Losjeplassen Bo og Servicesenter

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 715.444,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 215.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

6. Valg

Det skal velges følgende: 1 styremedlem for 2 år, 1 styremedlem for 1 år og 1 varamedlem for 1 år

6.1 Styremedlemmer

1 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Anders Brekkenes velges som styremedlem for 2 år.

Anders Bøhn velges som styremedlem for 1 år

6.2 Varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Signe Dale Knutsen velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valgkomitè

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Med vennlig hilsen for styret

26.02.2025

Paal Engebretsen

Styrets årsmelding 2024 for Galleriet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Galleriet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 921554192. Borettslaget består av 51 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Paal Engebretsen
Styremedlem, Anders Brekkenes
Styremedlem, Anders Bøhn
Varamedlem, Marcus James Lockwood

Valgkomité:

Harald Holm Nilssen og Gunn E. Figenschau har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: : Paal Engebretsen

Varadelegat: Trond Johannessen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 28 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Galleriet Borettslag.

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

Styrets arbeid gjennom 2024.

Håndtering av reklamasjoner:

Dette har fortsatt gitt styret stor arbeidsmengde og utfordringer. Vi har gjennomført mange møter og befaringer utover systematiske oppfølginger nevnt over. Vi har sendt og mottatt store mengder mail og telefonsamtaler, og mye av vår tid og fokus i deler av styret har også i dette året gått på dette.

Styret har fått gjennomført mange saker:

- noen av sakene er ikke fullført, men dette følges opp.

1. Reklamasjon på sikkerhets brytere til p-systemet

2. Større utbedringer av programvare i p-systemet

3. Vask av p-kjeller gjennomført 3 ganger

4. Jobbet med flere reklamasjoner mot Veidekke eks. drypp fra terrasse i 4 etasje, betonggulv takterrasse, fasade-plater mellom 43-45, dør fra p-kjeller til 43, rister utenfor inngangsdører samt vannproblematikken på p-plassene

5. Reforhandlet vaktmester avtale

P-system:

Som dere alle kjenner til fungerer ikke dette slik som det skal og derfor pågår dette for fullt enda. Vi har gjennomført utallige møter med advokater, utbyggere og utførende firmaer.

Vedlikehold:

Ventilasjon: Filter byttet iht. rutiner, på egeninnsats.

Sluk på tak er rensset og ettersett annenhver måned.

Heiser og HC plattform på tak har hatt årskontroll.

Låsesystemer har hatt årskontroll.

Garasjeport har hatt en service.

P-systemet har hatt årskontroll service.

(Veidekke har finansiert et eksternt firma (Triple-S) til å gjøre utbedringer på P-systemet. Det er lagt nesten 1 million kroner i oppgraderinger nå).

Sprinkleranlegget har hatt årskontroll og jevnlig kontroll iht. krav.

Ytterdører har hatt service.

Brannvarsling system har hatt service.

Røykluker har hatt årskontroll og service.

Budsjett:

Arbeidene med budsjett startet i oktober 2024. Vi har samarbeidet på deler av dette arbeidet med NBBO. Budsjettet ble signert innen fristen.

Håndtering av daglig drift:

Styret har jobbet med fordelte ansvarsområder, etter erfaringer og kunnskap, tidsbruk etc. Styret føler vi klarer å henge på i de fleste settinger selv om alle problemer rundt bygget fortsatt krever for mye tid og krefter.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 90177580. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader ogansiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 7 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen ekskl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3.545.714,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det Ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

18.02.2025

Paal Engebretsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Disponible midler

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

	j r 2024	j r 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	426 434	455 853
Endringer i disponible midler:		
j rets resultat	715 444	-29 419
Opptak lån / avdrag på lån	-11 230 000	-13 340 000
Endring i andelssaldo IN-lån	11 230 000	13 340 000
j rets endring i disponible midler	715 444	-29 419
Disponible midler 31.12	1 141 879	426 434

Linjen i opptak lån/avdrag på lån viser nedbetalt gjeld i forbindelse med ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. De ekstraordinære innbetalingene er overført som langsiktig lån mot andelseiere, og vises som i Endring i andelssaldo IN-lån. Saldo vil bli verdjustert når avdragsfri periode utløper. Avdragsfri periode avsluttes i ret 2036.

Resultatregnskap Galleriet Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap j r 2024	Regnskap j r 2023	Budsjett j r 2024	Budsjett j r 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 653 212	3 060 073	3 750 336	3 927 612
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	5 616 815	5 154 084	6 725 775	5 586 259
Sum inntekter		9 270 027	8 214 157	10 476 111	9 513 871
Kostnader					
Personalkostnader	2	239 610	228 200	228 200	239 610
Kommunale avgifter		585 884	482 129	680 850	745 754
Strøm og annen energi	3	441 826	485 264	675 000	575 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	414 396	593 465	852 000	903 000
Løpende driftskostnader	5	334 395	365 631	256 800	302 000
Administrativ konsulentbistand	6	193 768	201 429	223 916	216 541
Digitale tjenester		256 019	247 323	257 668	264 668
Forsikringer		171 613	217 106	239 957	259 135
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	270 432	237 684	266 496	271 872
Andre driftskostnader	8	52 706	63 198	45 300	45 300
Sum driftskostnader		2 960 649	3 121 430	3 726 187	3 822 880
Driftsresultat		6 309 378	5 092 727	6 749 924	5 690 991
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		5 867	3 677	5 250	0
Andre finansinntekter		19 656	20 012	0	0
Rentekostnader		5 619 456	5 145 835	6 725 775	5 586 259
Sum finansinntekter / finanskostnader		-5 593 933	-5 122 146	-6 720 525	-5 586 259
j rets resultat		715 444	-29 419	29 399	104 732
Disponering:					
Overført annen egenkapital		715 444	-29 419	0	0
Sum disponeringer		715 444	-29 419	0	0

Balanse - Galleriet Borettslag - 2024-12

	Note	j r 2024	j r 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 443 000	2 443 000
Bygninger	9	275 087 000	275 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		277 530 000	277 530 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 874	39 696
Andre fordringer		332 734	248 552
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ² ende p ³ driftskonto		1 789 614	945 041
Sum omløpsmidler		2 130 223	1 233 289
SUM EIENDELER		279 660 223	278 763 289

Balanse - Galleriet Borettslag - 2024-12

	Note	j r 2024	j r 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		255 000	255 000
Oppkjøpt egenkapital		886 879	171 434
Sum egenkapital	10	1 141 879	426 434
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l³ n	11	92 500 000	103 730 000
Andelssaldo In - l³ n	11	41 510 000	30 280 000
Borettsinnskudd		143 520 000	143 520 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		404	12 097
Gjeld til forretningsfjører		0	-100
Leverandørgjeld		446 518	346 923
Avregning l³ n		15 709	0
P³ l³pne renter		11 601	8 960
Annen kortsiktig gjeld	12	514 113	438 975
Sum gjeld		278 518 344	278 336 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 660 223	278 763 289

Sted: _____, dato: _____

Paal Engebretsen
Styreleder

Anders Bøhn
Styremedlem

Anders Brekkenes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om regnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler følger som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 fra 2024. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

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

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

Note 1 - Inntekter

	i r 2024	i r 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 200 272	1 767 252
3601 Leieinntekter garasjer	194 320	159 528
3604 Fjernvarme	600 852	600 852
3608 Vannm ³ ler, vann/avløp	396 164	320 077
3630 Internett / Bredb ³ nd	257 040	212 364
3645 MC-parkering	4 564	0
3655 Renter IN	5 616 815	5 154 084
Sum	9 270 027	8 214 157

Note 2 - Personalkostnader

	i r 2024	i r 2023
5330 Styrehonorar	210 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	28 200
Sum	239 610	228 200

Selskapet har hatt 0 ³ rsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	i r 2024	i r 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	388 704	444 161
6340 Lys, varme	53 122	41 103
Sum	441 826	485 264

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	i r 2024	i r 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 329	205 541
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	293 567	281 229
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	115 500	87 500
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	0	9 196
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	10 000
Sum	414 396	593 465

Note 5 - Ljpende driftskostnader

	j r 2024	j r 2023
6330 Vaktmestertjenester	51 585	51 123
6360 Renhold	189 264	149 462
6395 Sommer og vintervedlikehold	30 515	31 038
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	60 431	134 009
6780 Andre driftsavtaler	2 600	0
Sum	334 395	365 631

Note 6 - Administrative honorarer

	j r 2024	j r 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsfjrerhonorar	129 090	122 478
6711 Honorar administrative tjenester	15 624	16 729
6725 Honorar for juridisk bistand	45 454	57 772
Sum	193 768	201 429

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	j r 2024	j r 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	270 432	237 684
Sum	270 432	237 684

I lñpet av 2024 har Galleriet Borettslag betalt kr 270.432, - i felleskostnad til Sameiet Galleriet Drammen, org.nr: 926 279 009.

I 2024 har Sameiet Galleriet Drammen overskudd p³ kr 93.063, - og positiv egenkapital p³ kr 194.176, -.

Note 8 - Andre driftskostnader

	i r 2024	i r 2023
6500 Verktøy	3 699	899
6540 Inventar	14 371	22 731
6550 Driftsmateriale	-78	-368
6551 Datautstyr (hardware)	0	14 090
6553 Lisenskostnader	600	600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	692	0
7420 Gave og tilskudd	4 628	510
7450 Kontingent boligbyggelaget	15 300	12 750
7710 Styremøter	7 600	7 900
7720 Generalforsamling / i rsmøte	2 894	2 914
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7790 Annen kostnad	0	-1 829
Sum	52 706	63 198

Note 9 - Eiendom

	i r 2024	i r 2023
1150 Tomter	2 443 000	2 443 000
1100 Bygninger	275 087 000	275 087 000
Sum	277 530 000	277 530 000

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt³ sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Egenkapital

	i r 2024	i r 2023
Innskutt egenkapital	255 000	255 000
Opptjent egenkapital	886 879	171 434
SUM EGENKAPITAL	1 141 879	426 434

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Oppfyring
L ³ nenummer:	94937043400
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente, avdragsfri periode avsluttes pr 30.06.36
Beregnet innfridd:	30.12.2060
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	134 010 000
L ³ nesaldo 01.01:	103 730 000
Avdrag i perioden:	11 230 000
L ³ nesaldo 31.12:	92 500 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	92 500 000
Andelssaldo 01.01:	30 280 000
Innbetalt IN i perioden:	11 230 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	41 510 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	134 010 000

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av l³ n. Dette inneb³ rer at den enkelte andelseier gis anledning til ³ foreta nedbetaling p³ sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets nvrige pante³ n.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling p³ andel fellesgjeld.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	j r 2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	504 246
2998 Periodisering	9 867
Sum	514 113

Konto 2990 "annen kortsiktig gjeld" er knyttet til kompensasjon fra utbygger, avsatt beln^p vedrnrende avregning av vann og avl³ p, renholdstjenester samt gjeld til sameiet. Av saldo utgj³ r gjenv³ rende kompensasjon kr 401.039, -. I 2024 ble kr 70.000, - av mottatt kompensasjonen benyttet til innkj³ p av kunst. Se fordeling av mottatt, benyttet og gjenv³ rende kompensasjon under.

Kompensasjon mottatt i 2022	375.000,-
Kompensasjon mottatt i 2024	200.000,-
Totalt	575.000,-
Benyttet kompensasjon	-173.961,-
Gjenv ³ rende kompensasjon	401.039,-

Resultat og balanse med noter for Galleriet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galleriet Borettslag

Styreleder	Paal Engebretsen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anders Bøhn (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Anders Brekkenes (sign.)	18.02.2025



Til generalforsamlingen i
Galleriet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Galleriet Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 715 444. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. februar 2025

Østlandske Revisorer AS



Anita Klette

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galleriet Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 -
Losjeplassen Bo og Servicesenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte:20

Antall andeler representert ved fullmakt:0

Totalt antall andeler representert i møtet:

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Rossvik

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Anders Brekkenes

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble: Paal Engebretsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Valgt ble: Sander Gundersen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 715.444,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 215.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen forslag

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

1 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Anders Brekkenes velges som styremedlem for 2 år.

Anders Bøhn velges som styremedlem for 1 år

6.2 Varamedlem for 1 år

Vedtak:

Signe Dale Knutsen velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Vedtak:

Harald Holm Nilssen

Gunn Evelyn Figenschau

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Delegat: Paal Engebretsen

Vara delegat: Anders Bøhn

Protokoll for Galleriet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Sander Gundersen (sign.)	19.03.2025



Hva er individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget?

Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor långiver. Andelseier har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men er med på å betjene den ved sin innbetaling av felleskostnader til borettslaget. Ved en ekstraordinær nedbetaling innenfor IN-ordningen, vil andelseieren få redusert sine månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Nedbetalingen fra andelseieren går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. De andelseierne som benytter seg av individuell nedbetaling, vil få pantesikkerhet for det de har innbetalt.

Praktisk gjennomføring

Andelseieren må inngå en egen avtale med borettslaget v/NBBO for å få anledning til å nedbetale på sin andel fellesgjeld. Når avtalen mellom borettslaget og andelseieren er etablert, vil andelseieren ved å kontakte NBBO få tilsendt en giro som skal benyttes ved nedbetaling. Andelseieren kan nedbetale sin andel gjeld helt eller delvis, dog fastsetter den overordnede avtalen mellomlångiver – NBBO og borettslaget ett minimumsbeløp.

Innbetaling kan **kun** skje ved terminforfall på borettslagets fellesgjeld, og beløpet må være NBBO i hende senest 10 virkedager før lånets forfall. Ved hel eller delvis nedbetaling, vil andelseieren få redusert sine kapitalkostnader (andel renter og avdrag) som kreves inn gjennom felleskostnadene.

Andelseiers sikkerhet for sin ekstraordinære nedbetaling

Andelseieren vil være sikret mot at borettslaget skal kunne foreta disposisjoner som gir andelseieren dårligere sikkerhet enn de øvrige andelseierne. Dette er nærmere regulert i kontrakten. Andelseierens innbetaling vil straks bli benyttet til ekstraordinær nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Andelseieren vil motta en kvittering som viser at det er foretatt en innbetaling som ikke kan kreves tilbakebetalt og som ikke vil være rentebærende. Andelseierens innbetaling vil få sikkerhet ved inntrede rett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Prisen for å tiltre ordningen

Den enkelte andelseier som ønsker å innfri hele eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden betaler et etableringsgebyr. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger.

Påvirkning på felleskostnader

Rente/avdrag som inngår i den enkeltes månedlige felleskostnad beregnes/justeres i desember og juni for det neste halvåret. I tillegg vil for mye/lite innbetalt i forrige periode korrigeres etterskuddsvis i hhv januar og juli.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Galleriet Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 13.03.2024 kl. 18:00

Sted: Losjeplassen Bo og servicesenter. Engene 50

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår at forretningsfører Kenneth Bjørkås Johnsen fra NBBO stiller som møteleder.

Forslag til vedtak: Kenneth Bjørkås Johnsen velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Styret foreslår Paal Engebretsen fra borettslaget som sekretær.

Forslag til vedtak: Paal Engebretsen velges som sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et negativ resultat på kr 29 419,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Valgkomiteen har innstilt styrehonorar til kr. 210.000.- og fremmer dette for andelseiere til avstemning i Generalforsamling. Valgkomiteen anbefaler dette på bakgrunn av prisstigning i samfunnet tilsvarende 5%.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000 for perioden fra ordinær

generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024.
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. Innkomne forslag

5.1 Opprette en felles filteravtale for borettslaget

Forslag fra L402 til generalforsamlingen;

Vi mener det ville være hensiktsmessig å opprette en felles filteravtale for hele borettslaget, og at styret bør undersøke muligheten for å opprette dette;

-I dag er det noen som har fått til «gode avtaler» for seg selv med gode priser, andre ikke. I fellesskap kan vi få til en god avtale for alle sammen som bor i det samme borettslaget.

-Noen anvender seg av originalfilter slik anbefalt i forhold til garantien, andre ikke.

-Noen bytter to ganger årlig, slik anbefalt i forhold til at vi ligger ved siden av trafikkert vei. Andre bytter sjelden filter eller ikke i det hele tatt.

-Filteravtale sikrer kontinuitet og at systemet fungerer optimalt hos alle med to filterutleveringer i året.

Det vil sikkert argumenteres for at dette blir dyrere for alle hver måneden på fellesutgiftene. Det har vi vanskelig for å se i og med at alle i utgangspunktet allikevel må kjøpe disse filterne separat to ganger i året uansett. Vi ser at firmaet som installerte systemet her tilbyr filteravtale til borettslag og da med originalfilter, men det finnes selvfølgelig mange andre på markedet.

Forslag til vedtak: Borettslaget oppretter filteravtale

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Jan Henning Rustad går av, tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Paal Engebretsen som ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Paal Engebretsen velges som styreleder for 2 år.

6.2 To styremedlem for 1 år

Paal Engebretsen hadde egentlig 1 år igjen av styremedlem perioden, men siden han er foreslått som ny styreleder må valgkomiteen innstille to nye styremedlemmer.

Valgkomiteen innstiller Trond Johannessen og Anders Bøhn som styremedlemmer, begge for 1 år.

Forslag til vedtak: Trond Johannessen og Anders Bøhn velges som styremedlemmer for 1 år.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Marcus Lockwood og Anders Brekkenes som varamedlemmer. Begge for 1 år.

Forslag til vedtak: Marcus Lockwood og Anders Brekkenes velges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Harald Holm Nilssen og Gunn E. Figenschau foreslått som valgkomite for 1 år.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Med vennlig hilsen for styret

30.01.2024

Jan Henning Rustad

Styrets årsmelding 2023 for Galleriet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Galleriet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 921554192. Borettslaget består av 51 andeler.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Jan Henning Rustad
Styremedlem, Paal Engebretsen
Styremedlem, Malin Borge
Varamedlem, Trond Johannessen

Varamedlem har deltatt på styrets møter ilt. 2023, da styremedlem Malin Borge har vært forhindret.

Valgkomité:

Harald Holm Nilsen og Karin Kleverud har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Paal Engebretsen

Varadelegat: Trond Johannessen

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 35 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Galleriet Borettslag.

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

Styrets arbeid gjennom 2023.

Håndtering av reklamasjoner:

Dette har fortsatt gitt styret stor arbeidsmengde og utfordringer. Vi har gjennomført mange møter og befaringer utover systematiske oppfølginger nevnt over. Vi har sendt og mottatt store mengder mail og telefonsamtaler, og mye av vår tid og fokus i deler av styret har også i dette året gått på dette. Saken rundt atriumet står fortsatt åpen. Planen var en ombygning/forskjønning ilt. våren 2023. Dette ble stanset av Veidekke da de trakk garantien for hele atriet om dette ble gjennomført. Vi er nå i dialog med utbygger om ett mulig kontant oppgjør som en endelig løsning. Dette vil vi sannsynlig kunne informere mer om på GF.

En del reklamasjoner fra tidligere/overlevering av bygget:

Balkonger og vann: Her har vi gjennomført befaring og møte med SINTEF. Det har i etterkant blitt utarbeidet en rapport fra SINTEF. Konklusjonene er at flere av valgte løsninger ikke er ideelle og blir ikke anbefalt, men i forhold til forskrifter, TEK og standarder har vi ikke en sak som er god nok for en retts prøvelse. Vi har derfor valgt å ikke forfølge dette videre.

P-system: Som dere alle kjenner til fungerer ikke dette slik som det skal og derfor pågår dette for fullt enda. Vi har gjennomført utallige møter med advokater, utbyggere og utførende firmaer. Utførende firma, P-plan gikk konkurs sommeren 2023, og vi har i etterkant tatt opp kontakt med nystartet firma Makin Place. Gjennomført møter og signert ny servicekontrakt. Vi har også endelig lyktes med å få VD til å ta ansvar for anlegget, de betaler nå alle kostnader for reklamasjoner som dukker opp ukentlig. Det er også nå godtgjort direkte til andre leverandører for nye utbedringer av anlegget. Det skal nå i disse dager gjennomføres ett større møte med alle involverte for å prøve å enes om videre vei i saken. Borettslaget har en frist i starten av mai 2024 for uttak av søksmål mot Engene 43/45 og Veidekke. Alt av avklaringer rundt denne saken må derfor snarest på plass slik at vi i etterkant kan ta ut søksmål, om ikke de evner å få anlegget i god drift slik det skal være. Dette blir ett punkt på kommende GF.

Bad: Alle bad ble utbedret i perioden mars til juli 2023. Styret ble i denne perioden nektet adgang på dagtid av VD/VBM. Vi ønsket mer deltagelse og kontroll på utførelse. Vi fikk til noen befaringer på kveldstid takket være behjelpelige beboere. Prosessen i det hele gikk ganske bra med lite avvik. I etterkant har det nå, igjen, dukket opp nye avvik på bad. Dette pågår nå i disse dager. I skrivende stund er det ca. 20-25 bad registrert med sprekk/strekk i silikon, overgang gulv/vegg. VBM er på saken. BRTL har taksert 5 bad på eget initiativ, og ny takst med spesialist på våtrom skal foregå i starten av februar. Vi venter i spenning på konklusjonen.

Beplantning i bakgård: Alle blomsterkasser ble vinteren 2021/2022 reklamert inn av styret. Dette ble i første omgang avvist. Vinteren 2022/2023 gikk alle kasser på ny tett og alle planter frøs. Vi fikk da medhold i reklamasjon. Dette ble gjennomført sommeren 2023. Ny løsning ble valgt med kunstige planter. Styret valgte å ta kostnadene på dekorstein som topplag.

Vedlikehold 2023:

Vask av fasader: Vask ble gjennomført i siste halvdel av mai. Styret har besluttet at ny vask ikke blir gjennomført i 2024.

Renhold av garasjer: Det har jevnlig gjennom året blitt vasket med egen maskin på dugnad.

Ventilasjon: Filter byttet iht. rutiner, på egeninnsats.

Sluk på tak er rensed og ettersett annenhver måned.

Heiser og HC plattform på tak har hatt årskontroll.

Låsesystemer har hatt årskontroll.

Garasjeport har hatt en service.

P-systemet har hatt årskontroll og 2 service.

Sprinkleranlegget har hatt årskontroll og jevnlig kontroll iht. krav.

Ytterdører har hatt service.

Brannvarsling system har hatt service.

Røykluker har hatt årskontroll og service.

Drift av HMS system:

Ett HMS system i ett borettslag på vår størrelse er ganske omfattende saker. Vi har i hele 2023 jobbet med dette til vårt bygg og våre rutiner. Dette er velfungerende pr. d.d.

Reviderte innkjøp og av serviceavtaler og vedlikehold: I løpet av året er planlegges disse gjennomgått og resignert: Vaktmestertjenester.

Budsjett: Arbeidene med budsjett startet i oktober 2023. Vi har samarbeidet på deler av dette arbeidet med NBBO. Budsjettet ble signert innen fristen 15 november 2023.

Håndtering av daglig drift: Styret har jobbet med fordelte ansvarsområder, etter erfaringer og kunnskap, tidsbruk etc. Styret føler vi klarer å henge på i de fleste settinger selv om alle problemer rundt bygget fortsatt krever for mye tid og krefter.

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 90177580. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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

BORETTLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som

formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2023 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 11 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen ekskl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3 181 364,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.23 var det 1 juridiske andelseiere, som til sammen eide 1 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

29.01.2024

Jan Henning Rustad

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2024

Disponible midler

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

	j r 2023	j r 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	455 853	437 863
Endringer i disponible midler:		
j rets resultat	-29 419	17 990
Opptak lån / avdrag på lån	-13 340 000	-5 670 000
Endring i andelssaldo IN-lån	13 340 000	5 670 000
j rets endring i disponible midler	-29 419	17 990
Disponible midler 31.12	426 434	455 853

Resultatregnskap Galleriet Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap i r 2023	Regnskap i r 2022	Budsjett i r 2023	Budsjett i r 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	3 060 073	2 679 077	3 195 384	3 750 336
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	5 154 084	2 787 027	5 523 300	6 725 775
Sum inntekter		8 214 157	5 466 104	8 718 684	10 476 111
Kostnader					
Personalkostnader	2	228 200	228 200	228 200	228 200
Kommunale avgifter		482 129	451 690	625 770	680 850
Strøm og annen energi	3	485 264	560 693	675 000	675 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	593 465	363 946	598 250	852 000
Løpende driftskostnader	5	365 631	228 624	201 800	256 800
Administrativ konsulentbistand	6	201 429	207 223	141 671	223 916
Digitale tjenester		247 323	205 781	216 068	257 668
Forsikringer		217 106	175 984	217 708	239 957
Kostnad fra tilknyttet selskap/leie lokal	7	237 684	196 641	248 064	266 496
Andre driftskostnader	8	63 198	50 414	42 750	45 300
Sum driftskostnader		3 121 430	2 669 196	3 195 281	3 726 187
Driftsresultat		5 092 727	2 796 908	5 523 403	6 749 924
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 677	767	0	5 250
Andre finansinntekter		20 012	15 750	0	0
Rentekostnader		5 145 835	2 795 435	5 523 300	6 725 775
Sum finansinntekter / finanskostnader		-5 122 146	-2 778 918	-5 523 300	-6 720 525
i rets resultat		-29 419	17 990	103	29 399
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-29 419	17 990	0	0
Sum disponeringer		-29 419	17 990	0	0

Balanse - Galleriet Borettslag - 2023-12

	Note	j r 2023	j r 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 443 000	2 443 000
Bygninger	9	275 087 000	275 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		277 530 000	277 530 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 696	16 014
Andre fordringer		248 552	443 296
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ² ende p ³ driftskonto		945 041	1 024 747
Sum omløpsmidler		1 233 289	1 484 058
SUM EIENDELER		278 763 289	279 014 058

Balanse - Galleriet Borettslag - 2023-12

	Note	j r 2023	j r 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		255 000	255 000
Oppkjøpt egenkapital		171 434	200 853
Sum egenkapital	10	426 434	455 853
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l³ n	11	103 730 000	117 070 000
Andelssaldo In - l³ n	11	30 280 000	16 940 000
Borettsinnskudd		143 520 000	143 520 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 097	9 313
Gjeld til forretningsfjører		-100	0
Leverandørgjeld		346 923	404 248
Avregning l³ n		0	112 012
P³ l³ ppe renter		8 960	17 209
Annen kortsiktig gjeld		438 975	485 423
Sum gjeld		278 336 854	278 558 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 763 289	279 014 058

Sted: _____, dato: _____

Jan Henning Rustad
Styreleder

Paal Engebretsen
Styremedlem

Malin Borge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om regnskap og beretning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneder neders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler følger som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

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

Note 1 - Inntekter

	j r 2023	j r 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	1 767 252	1 538 808
3601 Leieinntekter garasjer	159 528	129 168
3604 Fjernvarme	600 852	507 936
3608 Vannm ³ ler, vann/avløp	320 077	307 169
3630 Internett / Bredb ³ nd	212 364	188 496
3645 MC-parkering	0	7 500
3655 Renter IN	5 154 084	2 787 027
Sum	8 214 157	5 466 104

IN - nedkittering er verdireduksjonen p³ ekstraordin^{re} innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgj^{or} det samme som andelseiere som har foretatt ekstra ordin^{re} nedbetalinger ville ha betalt i ordin^{re} avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	j r 2023	j r 2022
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Sum	228 200	228 200

Selskapet har hatt 0 ³ rsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Strøm og annen energi

	j r 2023	j r 2022
6200 Energi, fjernvarme, gass	444 161	500 630
6340 Lys, varme	41 103	60 063
Sum	485 264	560 693

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	j r 2023	j r 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	205 541	5 040
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	281 229	263 026
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	87 500	82 250
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	9 196	3 630
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	10 000
Sum	593 465	363 946

Note 5 - Ljpende driftskostnader

	i r 2023	i r 2022
6330 Vaktmestertjenester	51 123	33 151
6360 Renhold	149 462	149 355
6395 Sommer og vintervedlikehold	31 038	39 319
6730 Honorar for teknisk rådgivning	134 009	0
6780 Andre driftsavtaler	0	6 800
Sum	365 631	228 624

Note 6 - Administrative honorarer

	i r 2023	i r 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	33 284
6710 Forretningsførerhonorar	122 478	119 028
6711 Honorar administrative tjenester	16 729	21 287
6725 Honorar for juridisk bistand	57 772	33 625
Sum	201 429	207 223

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	i r 2023	i r 2022
6300 Leie lokale og felleskostnader	237 684	196 641
Sum	237 684	196 641

I løpet av 2023 har Galleriet Borettslag betalt kr 237.684, - i felleskostnad til Sameiet Galleriet Drammen, org.nr: 926 279 009.

I 2023 har Sameiet Galleriet Drammen overskudd på kr 63.154, - og positiv egenkapital på kr 101.113, -

Note 8 - Andre driftskostnader

	j r 2023	j r 2022
6400 Leie maskiner	0	1 500
6490 Annen leiekostnad	0	828
6500 Verktøy	899	7 924
6540 Inventar	22 731	1 072
6550 Driftsmateriale	-368	0
6551 Datautstyr (hardware)	14 090	0
6553 Lisenskostnader	600	350
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 715
7420 Gave og tilskudd	510	4 797
7450 Kontingent boligbyggelaget	12 750	12 750
7710 Styremøter	7 900	4 200
7720 Generalforsamling / i rsmøte	2 914	4 832
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	0	1 860
7790 Annen kostnad	-1 829	5 586
Sum	63 198	50 414

Note 9 - Eiendom

	j r 2023	j r 2022
1150 Tomter	2 443 000	2 443 000
1100 Bygninger	275 087 000	275 087 000
Sum	277 530 000	277 530 000

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt ³ sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Egenkapital

	j r 2023	j r 2022
Innskutt egenkapital	255 000	255 000
Opptjent egenkapital	171 434	200 853
SUM EGENKAPITAL	426 434	455 853

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Oppføring
L³ nenummer:	94937043400
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	134 010 000
L³ nesaldo 01.01:	117 070 000
Avdrag i perioden:	13 340 000
L³ nesaldo 31.12:	103 730 000
Saldo 5 år frem i tid:	103 730 000
Andelssaldo 01.01:	16 940 000
Innbetalt IN i perioden:	13 340 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	30 280 000
Sum pantgjeld for låner:	134 010 000

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

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

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

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for Galleriet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galleriet Borettslag

Styreleder	Jan Henning Rustad (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Malin Borge (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Paal Engebretsen (sign.)	13.02.2024



Til generalforsamlingen i
Galleriet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Galleriet Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 29.419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. februar 2024

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galleriet Borettslag onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 -
Losjeplassen Bo og servicesenter. Engene 50.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 22

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer på møtet: 23

Fra NBBO møtte: Kenneth Bjørkås Johnsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Kenneth Bjørkås Johnsen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Paal Engebretsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Styret

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Dag Johannes Skramstad

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet 2023, som viser et negativ resultat på kr 29 419,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. Innkomne forslag

5.1 Opprette en felles filteravtale for borettslaget

Forslag fra L402 til generalforsamlingen;

Vi mener det ville være hensiktsmessig å opprette en felles filteravtale for hele borettslaget, og at styret bør undersøke muligheten for å opprette dette;

-I dag er det noen som har fått til «gode avtaler» for seg selv med gode priser, andre ikke. I fellesskap kan vi få til en god avtale for alle sammen som bor i det samme borettslaget.

-Noen anvender seg av originalfilter slik anbefalt i forhold til garantien, andre ikke.

-Noen bytter to ganger årlig, slik anbefalt i forhold til at vi ligger ved siden av trafikkert vei. Andre bytter sjelden filter eller ikke i det hele tatt.

-Filteravtale sikrer kontinuitet og at systemet fungerer optimalt hos alle med to filterutleveringer i året.

Det vil sikkert argumenteres for at dette blir dyrere for alle hver måneden på fellesutgiftene. Det har vi vanskelig for å se i og med at alle i utgangspunktet allikevel må kjøpe disse filterne separat to ganger i året uansett. Vi ser at firmaet som installerte systemet her tilbyr filteravtale til borettslag og da med originalfilter, men det finnes selvfølgelig mange andre på markedet.

Vedtak:

Forslaget om å opprette filteravtale for borettslaget ble stemt ned

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Jan Henning Rustad går av, tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Paal Engebretsen som ny styreleder for 2 år.

Vedtak:

Paal Engebretsen valgt for 2 år.

6.2 To styremedlem for 1 år

Paal Engebretsen hadde egentlig 1 år igjen av styremedlem perioden, men siden han er foreslått som ny styreleder må valgkomiteen innstille to nye styremedlemmer.

Valgkomiteen innstiller Trond Johannessen og Anders Bøhn som styremedlemmer, begge for 1 år.

Vedtak:

Trond Johannessen og Anders Bøhn valgt for 1 år.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Marcus Lockwood og Anders Brekkenes som varamedlemmer. Begge for 1 år.

Vedtak:

Marcus Lockwood og Anders Brekkenes valgt for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Vedtak:

Harald Holm Nilssen og Gunn E. Figenschau valgt for 1 år

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Vedtak:

Delegat: Paal Engebretsen

Varadelegat: Trond Johannessen

Protokoll for Galleriet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kenneth Bjørkås Johnsen (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Dag Johannes Skramstad (sign.)	13.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Galleriet Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 22.11.2021 Kl. 18:00

Sted: Garasjen til borettslaget

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Godkjenning innkalling
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Borettslagets uteareal

Det er kommet inn innsigelser på borettslagets felles uteareal.

Styret i borettslaget legger frem to alternativer for utbedring av fellesarealet.

Alt. 1:

Beholde atriet slik det er i dag, MEN gjøre noen små praktiske og skjønnhetsmessige endringer.

- Bygge trappebenker i 2 høyder foran skrå mur.
 - Montere plater (grå som fasader) på spiler på skrå mur og mur mot Pederbuchsgate 3 nede i atriet.
 - Montere ledstriper i sittebenker for å bedre belysning.
 - Legge noe mere betongheller foran nye benker.
- Alt. 1 vil innfri / dekke kravet fra byggetillatelsen om lekeplass for småbarn og dekkes i sin helhet av utbygger.**

Alt. 2:

Større ombygning ift. tidligere krav fra en beboergruppe:

- Rive trapp, deler av rekkverk, sklie, gummibark og sandkassen (Fjerne «lekeplassen»).
- Bygge trappebenker i 2 høyder langs skråmur.
- Bygge om rekkverk.
- Tette igjen sår etter trapp, sklie og sandkasse.

Den nye bakhagen / det nye Atriet vil da (etter eiergruppens ønske / - krav) IKKE inneholde lekeplass.

-Alt. 2 vil IKKE innfri / dekke kravet i byggetillatelsen/kommunale krav om lekeplass for små barn og dekkes ikke av utbygger, men vil påføre borettslaget ekstra kostnader.

Det er viktig at dere møter opp på den ekstraordinære generalforsamling og stemmer for deres syn. Avstemningen vil foregå skriftlig og anonymt.

Forslag til vedtak: Det skal stemmes over alternativ 1 eller 2 på stemmesedlen

Med vennlig hilsen for styret

09.11.2021

Jan Henning Rustad

Stemmeseddel for sak 2 i ekstraordinær generalforsamling for Galleriet borettslag 22.11.21

Alt. 1: Hvis JA: Sett kryss her:

Beholde atriet slik det er i dag, MEN gjøre noen små praktiske og skjønnhetsmessige endringer.

- Bygge trappebenker i 2 høyder foran skrå mur.
- Montere plater (grå som fasader) på spiler på skrå mur og mur mot Pederbuchsgate 3 nede i atriet.
- Montere ledstriper i sittebenker for å bedre belysning.
- Legge noe mere betongheller foran nye benker.

-Alt. 1 vil innfri / dekke kravet fra byggetillatelsen om lekeplass for småbarn og dekkes i sin helhet av utbygger.

VELG ENTEN ALT. 1 ELLER ALT. 2 - KUN 1 KRYSS SKAL SKRIVES!

Alt. 2: Hvis JA: Sett kryss her:

Større ombygning ift. tidligere krav fra en beboergruppe:

- Rive trapp, deler av rekkverk, sklie, gummibark og sandkassen (Fjerne «lekeplassen»).
- Bygge trappebenker i 2 høyder langs skråmur.
- Bygge om rekkverk.
- Tette igjen sår etter trapp, sklie og sandkasse.

Den nye bakhagen / det nye Atriet vil da (etter eiergruppens ønske / - krav) IKKE inneholde lekeplass.

-Alt. 2 vil IKKE innfri / dekke kravet i byggetillatelsen/kommunale krav om lekeplass for små barn og dekkes ikke av utbygger, men vil påføre oss ekstra kostnader.

VELG ENTEN ALT. 1 ELLER ALT. 2 - KUN 1 KRYSS SKAL SKRIVES!

NAVNESEDDEL

Er du eier og tilstede, skriv ditt navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

Leveres ved inngangen.



FULLMAKT

Jeg gir _____
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på generalforsamlingen i

_____ den _____
(boligselskapets navn) (dato)

Navn: _____

Adresse: _____

Eiers leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier

Leveres ved inngangen.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Galleriet Borettslag mandag 22.11.2021 kl. 18:00 - Garasjen til borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Andelseiere, gjengitt som andelsnummer, som møtte:

1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 36, 39, 41, 45, 46, 49, 50, 51.

31 med fullmakt fra andel 4, 35 med fullmakt fra andel 42 og 43 med fullmakt fra andel 38

Totalt 33 møtte, med 3 fullmakter. 36 stemmer.

Vedtak:

Totalt 33 møtte, med 3 fullmakter. 36 stemmer.

1.2 Valg av møteleder

Johanne Juel fra NBBO, borettslagets forretningsfører foreslås.

Vedtak:

Johanne Juel velges.

1.3 Valg av sekretær

Malin Borge fra styret foreslås.

Vedtak:

Malin Borge velges.

1.4 Godkjenning innkalling

Andelseier 10, Helene Mile, har innsigelse på innkallingen. Mener at styret skulle holdt seg nøytral i alternativene som kan stemmes over og refererer til borettslagsloven § 7-7 og uttalelser fra sin advokat.

Johanne Juel siterer kommentarboken til «Borettslagslovene med kommentarer» av Lilleholt og Wyller, 2 utgave, under § 7-7 – Saker som skal takast med i innkallinga. Teksten er hentet fra tilhørende kommentar og lyder;

«Styret har ellers ingen plikt til å mene noe om forslag som andelseiere ønsker behandlet på generalforsamlingen, men det er heller ingenting i veien for at styret gir uttrykk for sitt syn i slike forslag – særlig gjelder det hvis forslaget kan få konsekvenser for laget som ikke kommer frem av forslaget.»

og Johanne Juel uttrykker sin klare oppfatning at styret bør komme med sin mening rundt hvilket alternativ de anbefaler andelseierne i denne saken.

Vedtak:

Innkalling godkjennes etter dette.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Karin Kleverud foreslås

Vedtak:

Karin Kleverud velges.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Andelseier 25, Hazhimeihmedi, uttrykker at beslutningsgrunnlaget rundt alternativene som kan stemmes over er lite. Savner priser og tall og mener det er vanskelig å gjøre seg opp en mening uten mer informasjon.

Møteleder informerte at styret ville legge frem ytterligere informasjon om alternativene og hva de innbar under sak 2. Videre informerte møteleder om at det var mulig for deltagere av generalforsamlingen og fremme benkeforslag om å utsette saken.

Vedtak:

Styreleder fremla ytterligere muntlig informasjon rundt de ulike alternativene og hva valget av disse kan innebære.

Dagsorden ble godkjent.

2. Borettslagets uteareal

Det er kommet inn innsigelser på borettslagets felles uteareal.

Styret i borettslaget legger frem to alternativer for utbedring av fellesarealet.

Alt. 1:

Beholde atriet slik det er i dag, MEN gjøre noen små praktiske og skjønnhetsmessige endringer.

- Bygge trappebenker i 2 høyder foran skrå mur.
- Montere plater (grå som fasader) på spiler på skrå mur og mur mot Pederbuchsgate 3 nede i atriet.
- Montere ledstriper i sittebenker for å bedre belysning.
- Legge noe mere betongheller foran nye benker.

-Alt. 1 vil innfri / dekke kravet fra byggetillatelsen om lekeplass for småbarn og dekkes i sin helhet av utbygger.

Alt. 2:

Større ombygning ift. tidligere krav fra en beboergruppe:

- Rive trapp, deler av rekkverk, sklie, gummibark og sandkassen (Fjerne «lekeplassen»).
- Bygge trappebenker i 2 høyder langs skråmur.
- Bygge om rekkverk.
- Tette igjen sår etter trapp, sklie og sandkasse.

Den nye bakhagen / det nye Atriet vil da (etter eiergruppens ønske / - krav) IKKE inneholde lekeplass.

-Alt. 2 vil IKKE innfri / dekke kravet i byggetillatelsen/kommunale krav om lekeplass for små barn og dekkes ikke av utbygger, men vil påføre borettslaget ekstra kostnader.

Avstemningen vil foregå skriftlig og anonymt.

Vedtak:

Det ble stemt over alternativ 1 eller 2 på stemmesedlene. Resultatet ble opptelt av representanter fra oppmøtte andelseier og ble slik:

- Blanke stemmer: 4 stk.

- Alternativ 1: 30 stk.

- Alternativ 2: 2 stk.

Styret jobber da videre med alternativ 1 og fremlegger forslag til løsning via tegning/illustrasjonsskisser for alle andelseiere senere og før utførelse.

Protokoll ekstraordinært møte for Galleriet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johanne Juel (sign.)	06.12.2021
Sekretær	Malin Borge (sign.)	07.12.2021
Protokollvitne	Karin Kleverud (sign.)	06.12.2021

Husordensregler for Galleriet borettslag

18.08.17

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

- Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.
- Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.
- Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for som bor under.
- Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattemusikk fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/TV/høytaler og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.
- Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:
 - Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
 - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.
- Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til borettslagets vedtekter.

STYRET



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

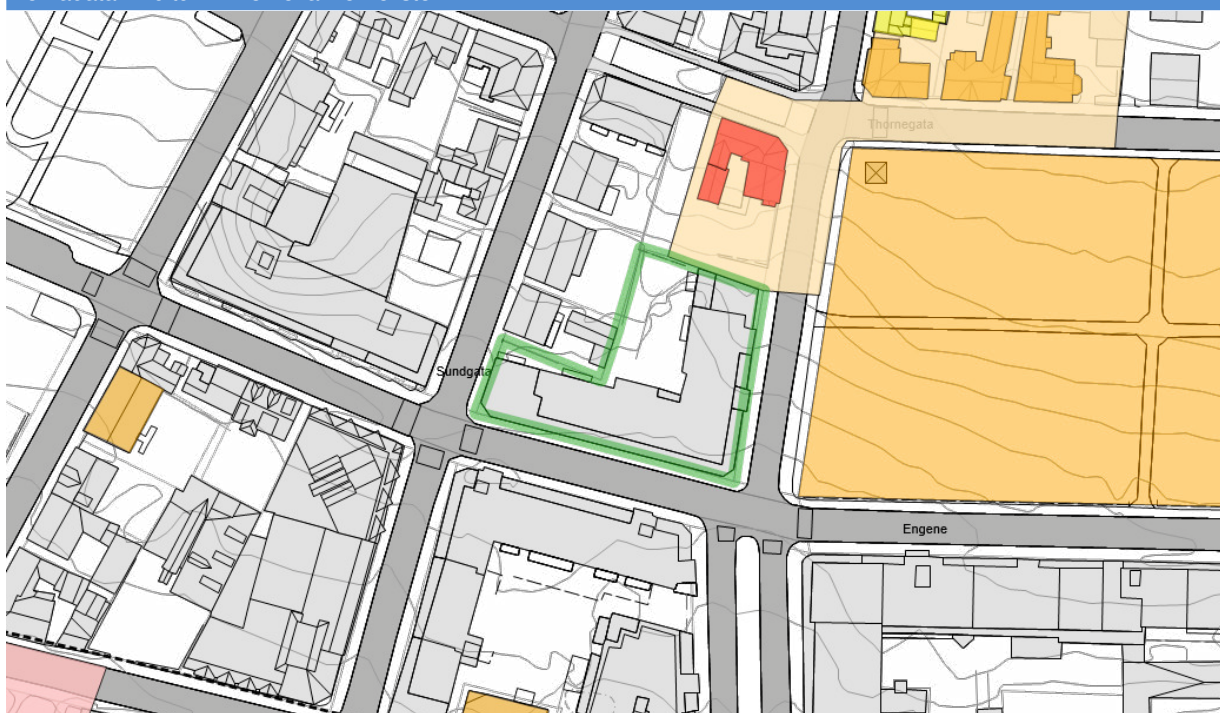
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

114 314 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B	Middels bevaringsverdi - klasse C
Sammensatt kulturmiljø	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Undersøkes

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	314	0	0	1	1781.41m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype	Antall	Areal	
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1230.87m ²	
Enebolig	1	0.00m ²	

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1515.08m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	266.33m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.- PEDER BUCHS GT.- ENGENSE - GJETERGATA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.02m ²
0602392	Detaljregulering for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	1781.39m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Boliger	0.02m ²
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1775.91m ²
Fortau	5.47m ²



Drammen
kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

114 314 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner



▲ Annet SEFRAC-bygg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAC-bygg	2	x		

Tema uten treff:

SEFRAC-bygg, ruin eller fjernet objekt

SEFRAC-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning

Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke

Enkeltminner - Ikke fredet

Enkeltminner - Fredningssak pågår

Enkeltminner - Automatisk fredet/
forskriftsfredet /fredningssak pågår/
midlertidig fredet/ vedtaksfredet

Lokalitet - Fredet

Lokalitet - Vernet el. uavklart

Lokalitet - Tidligere frede

Lokalitet - Ikke fredet

Kulturminner - Sikringssoner

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	314	0	0	1	1781.41m ²

Bygninger innenfor analyseområdet				Antall	Areal
Byggtype					
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer				1	1230.87m ²
Enebolig				1	0.00m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet			Status	Areal
Formål				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål			Nåværende	1515.08m ²
Boligbebyggelse			Nåværende	266.33m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.- PEDER BUCHS GT.- ENGINE - GJETERGATA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.02m ²
0602392	Detaljregulering for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	1781.39m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet		Areal
Formål		
Boliger		0.02m ²
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		1775.91m ²
Fortau		5.47m ²



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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.

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger
 Boligområde	 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Bolig/Forretning/Kontor
 Bestemmelsesområde	 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Veg	 Fortau

A38 ARKITEKTER AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/02446-49	Camilla Angelsen	01.07.2022

Engene 43 og 45, Peder Buchs gate 1, Ferdigattest – nybygg av boligbygg (esa dk 18/4873, dk 19/00532)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	114 / 314 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	A38 ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GALLERIET BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg av boligbygg mottatt 21.06.2022.

Det ble gitt rammetillatelse datert 09.08.2018 for oppføring av 51 leiligheter med tilhørende parkeringskjeller og takterrasser i sak med saksnummer 18/4873-10.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for nybygg av boligbygg.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 16, datert 20.06.2022 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Side 1 av 3

avdeling	Postadresse	Besøksadresse	Telefon 74 32040000
Organisasjonsnummer	Postboks 7500	Engene 1	e-post
921 234 554	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

Annet

Sluttrapport med avfallsplan for nybygg, datert 03.09.2021.

Saksgang

Igangsettingstillatelse nr. 1 for grunnarbeider og spunt ble gitt 07.03.2019 (BYG-19/00532-10) og igangsettingstillatelse nr. 2 for fundamentering, utvendig VA, vei og råbygg ble gitt 27.06.2019 (BYGG19/00532-32).

Det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra krav til lys i TEK 17, 07.02.2019 (BYGG-19/00532-4).

Det ble gitt tillatelse til endring av antall P-plasser for frikjøp, 08.08.2019 (BYGG-19/00532-37).

Det ble gitt tillatelse til endring av gitt tillatelse for parkeringskjeller og frikjøp av parkeringsplasser, 11.12.2019 (BYGG-19/00532-43).

Det ble gitt tillatelse til endring av rammetillatelse og igangsettingstillatelse nr. 3, 18.08.2020 (BYGG20/02446-9).

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for Bygg B, bygg C og parkeringskjeller, driftstillatelse på heis i bygg B og C og dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 2-2.2 a) og § 2-2.2c) 06.01.2021 (Bygg-20/02446-18).

Det er gitt midlertidig brukstillatelse Bygg A og driftstillatelse på heis i Bygg A, 09.02.2021 (BYGG-20/02446-26).

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for takterrasse, 14.06.2021 (BYGG-20/02446-37).

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for fellesområder/atrium Plan 1, 02.07.2021 (BYGG-20/02446-41).

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Camilla Angelsen
Rådgiver

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
GALLERIET BORETTSLAG

VEDLEGG TIL BYGNINGSSRÅDSSAK 82/86.

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for kvartalene begrenset av:

- Cappelens gate - Peder Buchs gate - Engene -
Gjetergata.

Siste revisjon av planen: 14.03.86

Bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området
som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:

Bolig
Forretning/kontor
Trafikkområder
Offentlig friareal

Byplansjefen i Drammen
30. juni 1983

§1
(B) BOLIGER.

- 1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer mot gata.
- 1.3 Bebyggelsen innenfor innerste byggelinje kan bare oppføres i 1.etasje.
- 1.4 Gesimshøyde for 2 etasjes hus skal ikke overstige 7 meter.
- 1.5 Bygninger skal ha skråtak mot gata, med takvinkel mellom 25°- 45°.
- 1.6 Cirka 50% av tomtas areal skal holdes ubebygd, og minimum tilsvarende kommunens vedtekter til bygningslovens §69. Garasje, carport, boder etc. skal medregnes i bebygd areal. Det private uteareal skal være mest mulig solrikt og horisontalt, med muligheter for skjernet opphold og sikker lek.
- 1.7 Bebyggelsen kan plasseres med vegger i nabogrense dersom dette, etter bygningsrådets skjønn, ikke vanskeliggjør utnyttelsen av, eller forringer bruksverdien av naboeiendommene.
- 1.8 Ved nybygg og fornyelse skal utformingen tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til bygningskroppens hovedform, materialbruk, og fargevalg.
- 1.9 Før byggetegningene godkjennes, kan bygningssjefen kreve utarbeidet tegninger, som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger.
- 1.10 Det skal på hver eiendom opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne regel for spesielt vanskeligstilte tomter. Krav til alternative biloppstillingsplasser avgjøres i hver enkelt tilfelle.

§2
(FK) FORRETNINGER/KONTOR.

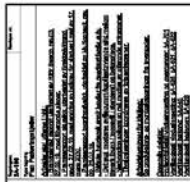
- 2.1 Området FK kan utnyttes til forretnings- og kontorformål, med tilhørende anlegg.
- 2.2 Det skal på egen grunn anlegges det nødvendige antall parkeringsplasser for virksomheten, og minst tilsvarende vedtektens krav.

§3
(F) FRIOMRÅDE

- 3.1 Friområdet skal nyttes til lekeplass.
- 3.2 Kjøreadkomst kan ikke etableres over friområdet.

§4
FELLESBESTEMMELSER.

- 4.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 4.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngår privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

[illegible] Δ^{38} arkitekter as[illegible]

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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Engene 43
3015 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson**Oppdragsnummer:** 1007240043**Telefon:** 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.08.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre