

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949
E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Felleskostn.: Kr 4 103,-
Selger: Magnus Thorkildsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 69/78 kvm
Tomtstr.: 5021.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 816
Snr. 65
Oppdragsnr.: 1002250406

Vekommen hjem!

Velkommen til Amtmand Bloms gate 7 - en stilren og velholdt leilighet med gjennomgående god standard og smarte oppgraderinger.

Leiligheten har en god planløsning med entré, romslig stue og kjøkken i åpen løsning, to gode soverom, bad og praktisk, innvendig bod. Kjøkkenet ble fornyet i 2020 med moderne innredning, og badet har oppgradert innredning fra 2025. Boligen fremstår som innbydende og klar for innflytting. Fra stuen har du utsyn mot pent opparbeidet fellesområde med gode solforhold og sittegrupper. Området er familievennlig med skoler, barnehager og dagligvare i nærheten. Her bor du sentralt, men tilbaketrukket, med kort vei til sentrum, kollektivtransport og turmuligheter.

Egen garasje plass med elbillader, samt ca. 5 m² bod i kjeller medfølger.

Velkommen til en hyggelig visning!



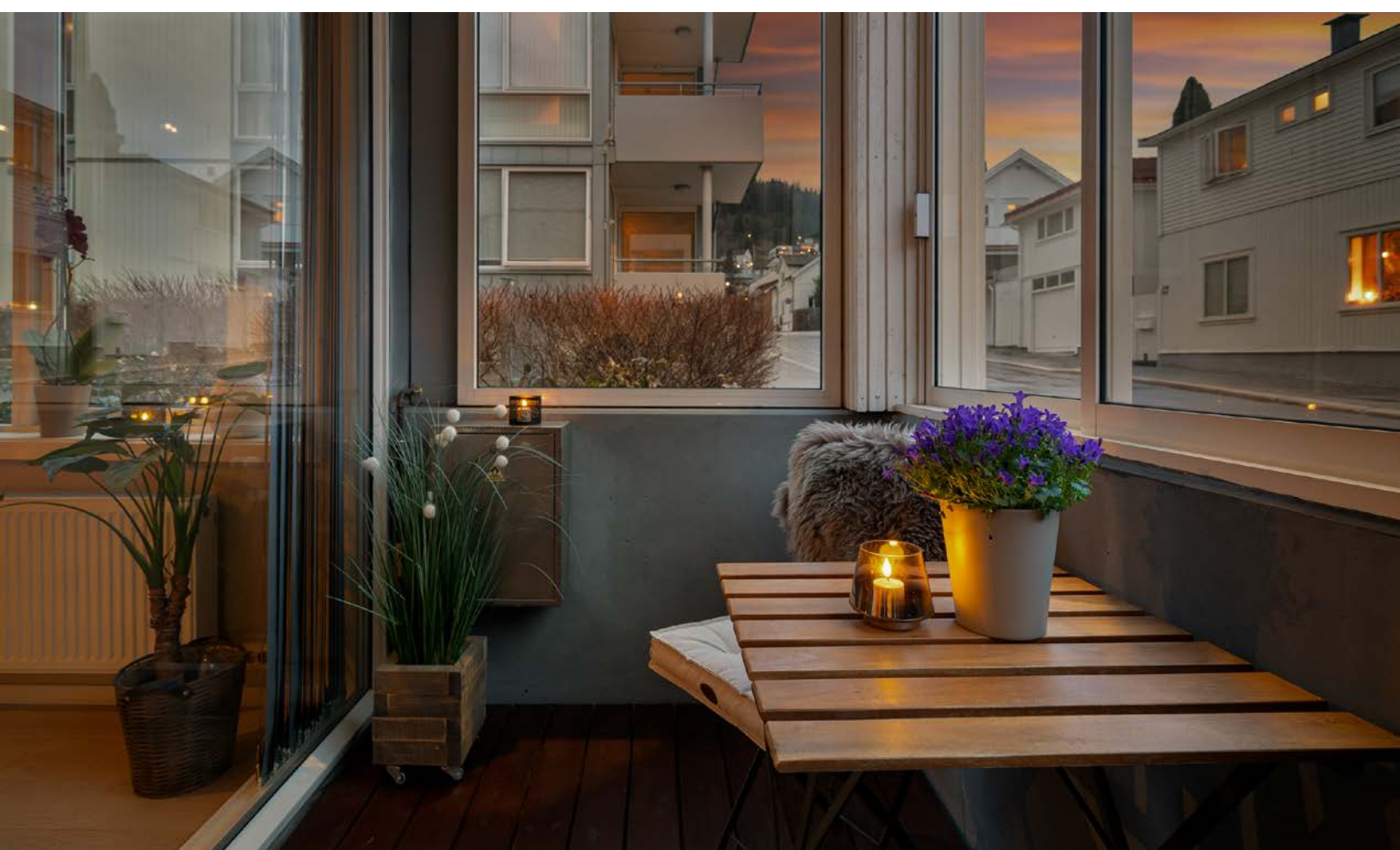
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	66
Budskjema	134

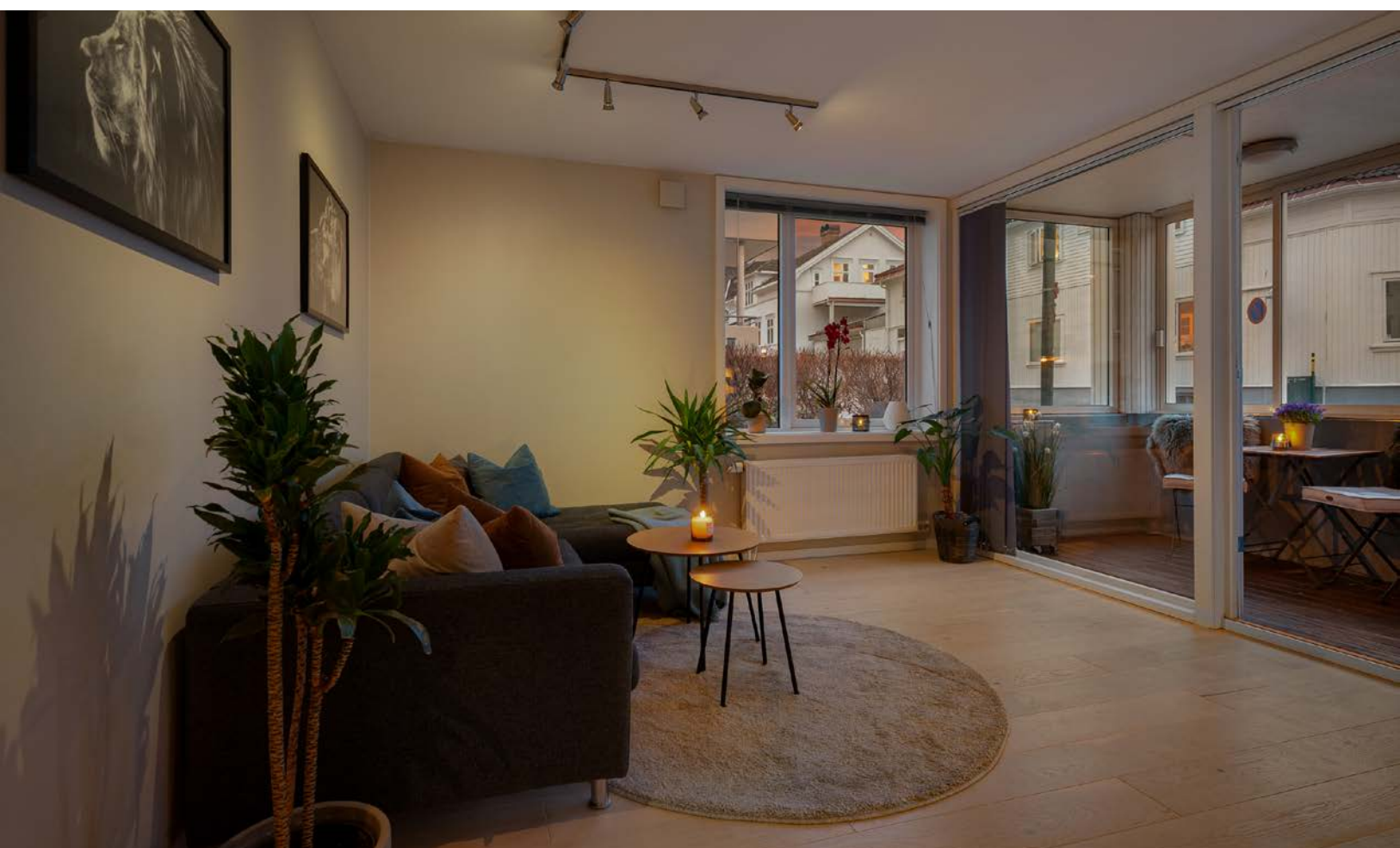
Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















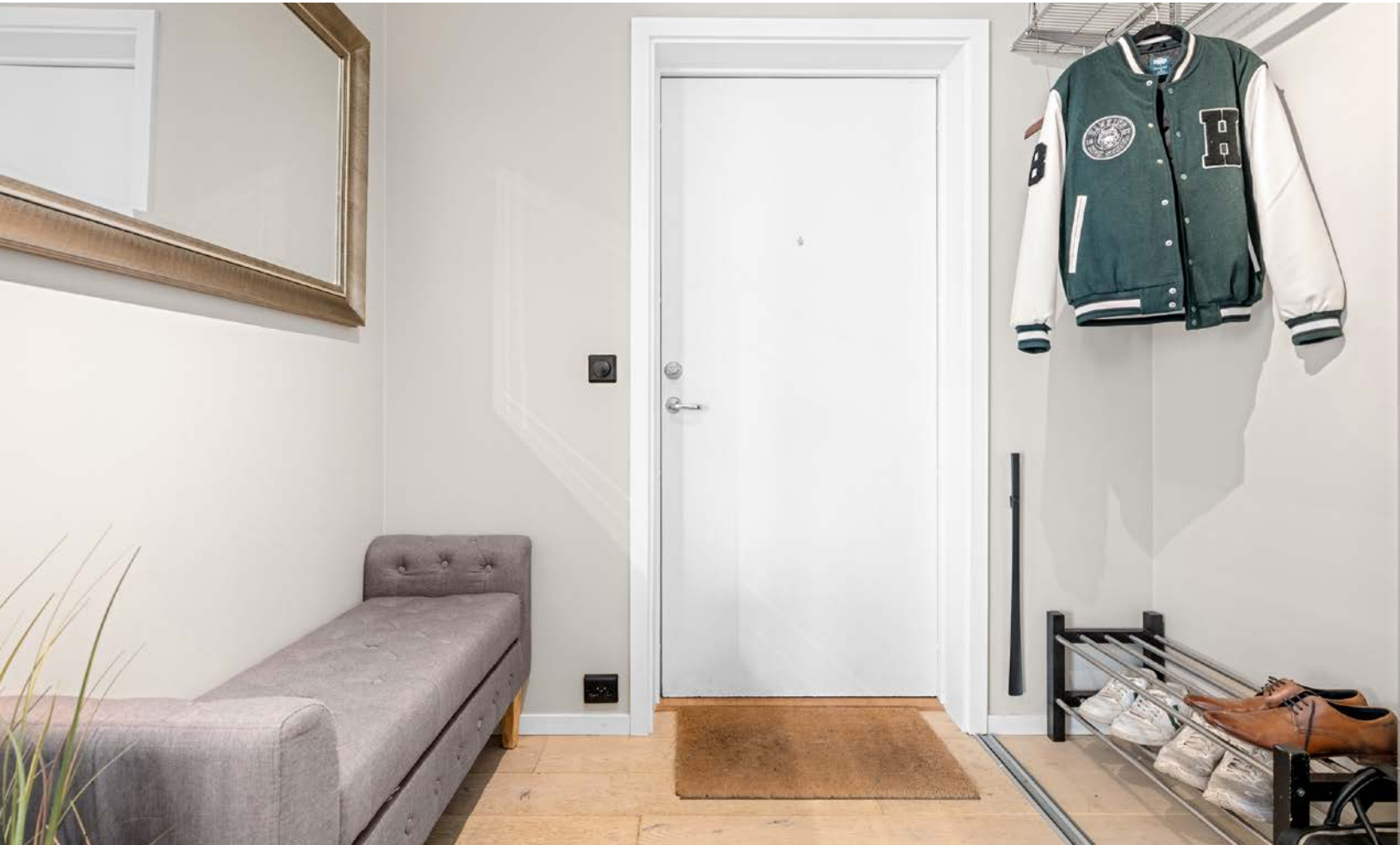














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 4 kvm

BRA totalt: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod.

BRA-b: 4 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 bod på ca. 5 m2 i tilknytning til parkeringsplass i kjeller. Felles sykkelbod i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5021.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har et pent opparbeidet uteområde for felles bruk, med beplantning, sittegrupper og gode solforhold på dagtid.

Beliggenhet

Velkommen til Bragernes og Amtmand Bloms gate 7! Bragernes er et populært og sentralt boligområde mellom Bragernes Torg og Bragernes Kirke, i Drammen sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til Bragernes torg, med et bredt utvalg av caféer, restauranter, kino, teater, bibliotek og butikker rett utenfor døren.

Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvareforretninger, deriblant Rema 1000 i nabobygget. Det er også kort vei til Kiwi, Spar med mer. Like i nærheten finner du også den velkjente slakteren og fiskebutikken Hansen & Andersen. Det er kort vei til kjøpesentre, spesialforretninger, parker og Drammenselvas idylliske elvepromenade

perfekt for gå-, jogge- og sykkelturner.

For de som setter pris på naturopplevelser, ligger Bragernesåsen og Drammensmarka bare et steinkast unna. Her finner du et variert turterreng, med spiralen, Åspaviljongen og utallige turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. "Zik-Zakken" tar deg raskt opp i høyden hvor vakre utsiktspunkter venter.

Det er svært enkelt å komme seg rundt fra eiendommen. Nærmeste bussholdeplass ligger i kort gangavstand, med ruter til alle bydeler samt Vy Express til Oslo og Notodden via Kongsberg. Drammen togstasjon, med lokal- og regiontog samt Flytoget, ligger innen 10 minutters gange fra leiligheten.

Nye Drammen sykehus og legevakten ligger også innenfor fin gang- eller sykkelavstand, og rett over elva finner du blant annet Drammensbiblioteket, kunnskapsparken og Universitetet i Sørøst-Norge. Union Brygge og Papirbredden byr på kulturscene, konserthall og et rikt utvalg av serveringssteder.

Drammen tilbyr et bredt spekter av idretts- og fritidsaktiviteter. Marienlyst idrettspark, Drammensbadet, tennisbaner, skøytebane og idrettshaller er alle lett tilgjengelige. I tillegg ligger Aronsløypa bare en kort kjøretur unna, med slalåmbakker på vinterstid og stier for terrengsykling om sommeren.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Børresen ungdomsskole ligger like i nærheten, sammen med Bragernes skole og barnehager som Lilleløkka. Det er også kort vei til høyere utdanningstilbud ved Universitetet i Sørøst-Norge.

Her får du en sentral beliggenhet, rolig atmosfære, nærhet til naturen og enkel tilgang til både kollektivtransport og byens mangfoldige tilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Det er kun ca. 3 minutters gange (0,2 km) til Bragernes torg, som er et av Drammens viktigste kollektivknutepunkt med hyppige bussavganger i flere retninger.

Drammen stasjon ligger ca. 10 minutters gange unna (0,9 km), med gode togforbindelser til blant annet Oslo. Reisetiden til Nasjonalteateret stasjon er ca. 38 minutter med tog, noe som gjør boligen godt egnet for pendlere.

Med bil tar turen til Oslo (Nasjonalteateret) ca. 35–40 minutter, avhengig av trafikk.

Oslo Lufthavn Gardermoen nås på ca. 1 time og 10 minutter med bil, eller omtrent 1 time med tog fra Drammen stasjon.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2007.

Eiendommen er antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser, med en støpt plate på mark for deler av bygget.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverksvegger av tre, som er utlektet og tekket med stående kledning og delvis stålplater.

Bygget har et flatt tak tekket med sveisemembran.

Etasjeskillene er av betong.

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2007. Entredøren er lyd- og brannklassifisert, og balkongdøren har 2-lags glass fra 2006.

Det er en innglasset balkong i murkonstruksjon med utgang fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis på bad, ikke oppstått mens jeg var eier av boligen.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Bytte av dusj blandebatteri (2021, ufaglært). Bytte av blandebatteri/vask på bad (2025, ufaglært). Bytte av blandebatteri på kjøkken (2020, ufaglært).

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse: Byttet defekt termostat på en radiator (2021, faglært).

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse: Byttet termostat til radiator (2021, faglært).

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker, Ingeniør Pettersen

Beskrivelse: Byttet kjøkkenarmatur, stikkontakt, bryter, avtrekk vifte og lagt opp kurs til platetopp på kjøkkenet under renovering (2020, faglært). Installert komfyrvakt gjennom sameiet (2022, faglært). Oppgradert lamper/downlights til LED og byttet dimmere (2022, faglært). Byttet/oppgradert dimmer og termostat til bad (2020, faglært). Lagt opp ny elbil lader i garasje via sameie (11kW, 2021, faglært).

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ingeniør Pettersen

Beskrivelse: Lagt opp ny lader (11KW) og måler til elbil via sameiet fra Ingeniør Pettersen (2021).

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime frem til 31. desember 2026.

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

Ja

Beskrivelse: Detaljert liste over oppgraderinger og vedlikehold i ulike rom, inkludert gang, bad, stue/kjøkken, hovedsoverom, gjesterom, bod, innglasset balkong og garasje.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en sort kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet ble modernisert i 2020 med bytte av fronter, benkeplate med vask, vifte, platetopp og komfyr. Det er montert komfyrvakt, og avtrekk skjer via en mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert, og det er et kjøleskap med fryser i nisje. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har fliser på veggene og malte takplater. Rommet er utstyrt med en hel servantplate med servantskap, toalett og en hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen med servant og hylle ble byttet i 2025, og dusjbatteriet ble byttet i 2021. Ventilasjonen består av felles mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenviften, med tilluft ved døren. Det er en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Badet har plastsluk, og det er små sprekker i to veggfliser i dusjen.

Innvendige overflater

Gulvene har enstavs parkett, som ble lagt ny i ca. 2019 og 2020. Veggoverflatene og takene er pusset opp og malt i nyere tid. Takhøyden er 240 cm.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap plassert i et skap i entreen. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, samt mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og bod.
- Vannbåren varme: Oppvarming via vannbåren varme med radiatorer. Termostaten på en av radiatorene er byttet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. 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. Platetopp og oppvaskmaskin følger med. Kjøleskap/fryser, vaskemaskin medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Byttet baderomsinnredning. Servant og baderoms hylle (2025)

2022: Installert komfyrvakt (2022) via Ingeniør Pettersen

2021: Byttet dusj blandebatteri (2021)

2020: Ny parkett i ca. 2019 og 2020. Modernisert kjøkken (byttet fronter, benkeplate med vask, vifte, platetopp og komfyr) (2020). Lagt opp ny kurs til platetopp(2020). Installert led armatur, nye stikkontakter, taklampe v. Kjøkken og byttet til LED dimmer, (2020). Lagt opp strøm og montert stikkontakt til TV(2020). Byttet til LED taklamper og byttet til LED dimmer(2020)

2020: Beiset gulv (2020). Lagt microsement på betong (2020).

2019: Ny parkett i ca. 2019 og 2020.

Arbeid utført i regi av sameiet:

2025: Varmeanlegget ble i 2025 også stengt i august. Fra 01.10.2025 er det inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme. Sikringsbeslag takluke Montert i AB5 og KG6. Oppheng av stiger Montert opphengskroker for stiger og panelbord.

Oppussing av krakker Demontering, pussing, montering, oljebehandling. Lekkasje i bod AB5 Behandlet lekkasjested 3x med Heydi Spesial. Kabelgrøft/jordings-feil Graver grøft mellom ny pullertlampe og pullert-lampe på hjørne av passasje til ABgate. Lekkasje under gesims-beslag AB5 Innkjøp hos Maxbo, tetting under beslag med skum.

Lekkasje i bod AB5 Utvidet tettingsområdet mot Rådhusgaten. Smurt på malingsfjerner, skrappt av og slipt. Lekkasje i bod AB5 Tettet på nytt. Skrappt og feid gulvet. Lagt på plass matte.

2024: Hvert 18. år reklassisifisering av gasstanker (første gang i 2024). Gassanlegget avvikles. Avvikling gassanlegg Forberedelse tømning tank 2 for vann. Rep. belegningstein Buksert på plass henger med settesand. Rep. belegningstein Nedsetting av lampefundament. Rep. belegningstein Fjerning av jord, hentet rettholt Konnerud. Rep. belegningstein Planering, setting av stein, innkjøp stein og fugesand.

Parkering

Leiligheten disponerer garasje plass i kjeller (nummer 65), tinglyst som egen tilleggsdel. Felleskostnader for plassen dekkes gjennom felleskostnader for leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6590257

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilkoblet sentralvarmeanlegg som hovedoppvarmingskilde. Det er også elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende;

Leilighet 2373kWh

Egen måler elbil: 4783 kWh

Forbruk vil variere etter faktisk bruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

108 640 (Omkostninger totalt)

120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 410 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 413 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 300 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

- Avløp kr 5 807,-

- Vann kr 3 493,-

Totalt kr 9 300,-

Informasjon om eiendomsskatt

Drammen kommune har ikke eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan innføres ved senere tidspunkt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 999 324 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 997 295 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Eierbrøk

69/8159

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 102,66 kr pr. md.
- Garasje: 222,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 3 880,66 kr pr. md.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 103

Andel fellesformue

Kr 40 900

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Raadhushaven

Organisasjonsnummer

991538178

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Raadhushaven i DRAMMEN kommune består av 95 eierseksjoner. Organisasjonsnummeret er 991538178 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/raadhusaven-1/om-selskapet>.

Hentet fra siste årsmøte:

Vedtatte saker:

- Forslaget om at varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt falt.
- Forslaget om endring av vedtektene for beregning av felleskostnader falt.
- Forslag om sprøyting mot ugress i sameiets atrie, og langs fortau i Amtmand Bloms gt. ble vedtatt.
- Endringer av vedtektenes §5 ble vedtatt som innstilt av styret.
- Gassanlegget avvikles.
- Årsmøte godkjenner endringen av vedtektenes § 19 Bygningsmessige arbeider.

Pågående saker:

- I høst forårsaket store nedbørsmengder en ny lekkasje i tavlerommet. Men lekkasjen kom fra et annet kabelrør enn det vi tidligere har reparert. Vi valgte å ikke grave opp kabelgrøften i høst på grunn av stor fuktighet i bakken og vinter nær forstående. Blir utført våren 2026.
- Har klaget til Drammen Fjernvarme på at fjernvarmepris er høyere enn strømpris. Fikk ikke medhold og sendte klage til NVE. De tilkjente oss kr. 70 000,- for overfakturering for årene 2022-2024. Drammen Fjernvarme har anket avgjørelsen.
- Veggene i garasjenedkjøringen har vært litt rufsete pga fuktighet som trenger gjennom fra baksiden. Har hittil vært flekkmalt, men i sommer vil vi prøve å fuktsikre før vi maler på nytt.
- Maling av gulv i det indre søppelrommet ble avbrutt under sliping da vi fant fukt under gulvet. Gjenopptas til våren. Må etablere en membran under malingen.
- Lekkasje bod AB5 gjenstår å utbedre.
- Lekkasje fasade over inngang i AB5 og 9.
- Stoppekraner til kalt og varmt vann må utbedres.
- Uavhengig inspeksjon av tak i sommer.
- Ugressfjerning med damp.
- Fuktsikring vegger i garasjenedkjøring. Fått tilbud på elektro-osmose teknologi. Dette er en omfattende og kostbar jobb.
- Mulighet for at vaktmester kan ta på seg små-oppdrag for beboere tas opp med vaktmester.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Forkjøpsrett

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 701 612,-

Årsresultat for 2025: 1 257 100,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Forsvarlig dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. For alles trivsel, er det ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på sameiets fellesområder - likeledes på terrasser og balkonger. Unntatt fra tillatt dyrehold er; krypdyr som reptiler og amfibier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fram til seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere med gasspeis og gassflasker på terrassen er forpliktet til å ha årlig autorisert ettersyn av peis og tilhørende anlegg, samt følge Sameiets rutiner for internkontroll.

For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar.

Tilsynsansvaret innebærer at seksjonseier varsler om eventuelle begynnende skader

på bygningsdeler; spesielt fuktskader.

Unnlatelse med å varsle dette kan innebære at seksjonseier selv må betale for eventuelle utbedringer.

Seksjonseier har ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjegulv 1-2 ganger i året.

I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom 08.00 og 16.00.

Gebyr kan også ilegges hvis snø ikke fjernes fra bil før innkjøring om vinteren.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst en brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 816, seksjonsnummer 65 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/816:

Heftelser i eiendomsrett:

08.03.1875 - Dokumentnr: 1875/901945-1/90 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1876 - Dokumentnr: 1876/990039-1/90 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

17.05.1897 - Dokumentnr: 1897/900036-1/90 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1918 - Dokumentnr: 1918/900217-1/90 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1941 - Dokumentnr: 1941/1260-1/90 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Drammen E-verk.

rett til å montere, ha stående og vedlikeholde en

kabelkasse

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1952 - Dokumentnr: 1952/37-1/90 - Bestemmelse om gjerde

ang. flytting

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1958 - Dokumentnr: 1958/1365-1/90 - Erklæring/avtale

ang. fjerning av lagerbygg når bygningsmyndighetene

forlanger det.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 2007/429561-1/200 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 114 BNR: 1499

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 2007/429561-3/200 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 114 BNR: 1499

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 2007/429561-4/200 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 114 BNR: 1499

Rett til å benytte forholdsmessig del av avfallsrom

Rett til å benytte felles grøntareal

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1307354-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 100 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

02.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2033916-1/200 - Endring ved fusjon

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE

ORG.NR: 944 521 836

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

ELEKTRONISK INNSENDT

03.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2040107-1/200 - Massetransport

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av 6 boligblokker med til sammen 95

leiligheter og garasjekjeller, samt tilhørende utomhusarealer og innglassing av balkonger i 1. etasje mot gaten" for Amtmand Blomsgate 5-9, Kirkegata 2-10, datert 18.05.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.05.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR RAADHUSHAVEN (plan-ID 060261-3). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger og bevaring av bygninger.. 22.06.2004

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med ikrafttredelse 18.06.2025. Hele eiendommen på 5021.40 kvm er i kommuneplanen avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Det er igangsatt planleggingsarbeid for Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (PLANID: 3301 20250013), som berører eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_2, som er en hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer, Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Adgang til utleie

"En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn."

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 2 000 Digital annonsering
- 8 000 Fotograf (dag og kveldsbilder)
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 19 900 Markedspakke PREMIUM
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk (ink)
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 108 110

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker





Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Amtmand Bloms gate 7 , 3015 DRAMMEN
-  DRAMMEN kommune
-  # gnr. 114, bnr. 816, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 18206-1047

Referansenummer: FZ5463

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Leiligheten ligger i 1. etasje. Det er heis i bygget. Boligen er bygget i 2007. Leiligheten ligger i pene Rådhushaven, med kort vei til Drammen sentrum, offentlig transport og ikke minst gode turmuligheter.

Sameiet har et pent opparbeidet uteområde for felles bruk, med beplantning, sittegrupper og gode solforhold på dagtid.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten oppvarmes av vannbåren varme via radiatorer tilkoblet sentralvarmeanlegg, samt med elektrisk gulvvarme på badet. Felles varmtvann.

Det er parkering på egen garasje plass med lader for elbil i felles garasjeanlegg i kjeller med elektrisk port og videoovervåkning. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Støpt plate på mark med underetasje på deler av bygget. Bindingsverksvegger av tre, utlektet og tekket med stående kledning og delvis stålplater.

2 lags energi vinduer fra 2007.

Etasje/lydskille av betong.

Flatt tak tekket med sveisemembran.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

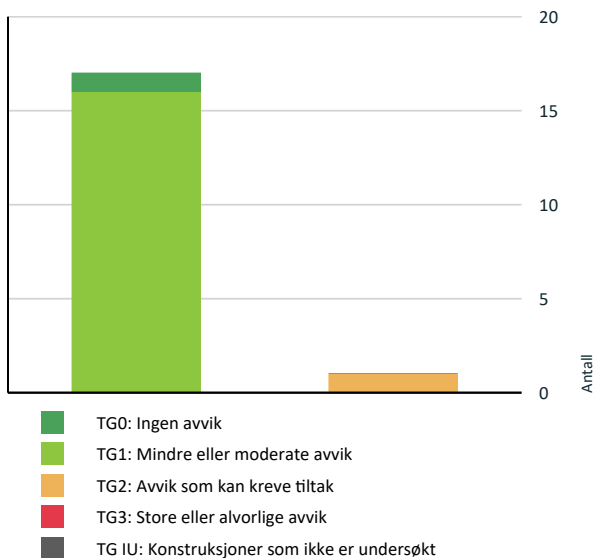
[Gå til side](#)

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.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2006.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Liten skade på utsiden av balkongdøren ved håndtaket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i murkonstruksjon på ca. 4 m2 med utgang fra stuen.

Beiset gulv(2020)

Lagt microsement på betong (2020)

Balkongen er godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er enstavs parkett på gulvene.

Ny parkett i ca. 2019 og 2020. Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Takhøyden er 240 cm

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Det er malte glatte innerdører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Byttet baderomsinnredning. Servant og baderoms hylle(2025)
Byttet dusj blandebatteri(2021)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Det er små sprekker i 2 veggfliser i dusjen. Sprekkene i flisene har ingenting å si for konstruksjonen.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det hel servantplate med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Styres via kjøkkenviften. Det er tilluft ved døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sort kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkenet er godt vedlikeholdt. Modernisert kjøkken (byttet fronter, benkeplate med vask, vifte, platetopp og komfyr) (2020)

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. Det er montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rørsystem med fordelerskap i skap i entre. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



TG 1 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og bod.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

Det er byttet termostat på den ene radiatoren.

Radiatorerne fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Eier har fagbrev som elektriker og har utført de elektriske arbeidene selv.

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.

2007

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

Lagt opp ny kurs til platetopp(2020)

installert komfyrvakt(2022) via Ingeniør Pettersen

Installert led armatur, nye stikkontakter, taklampe v. Kjøkken og byttet til LED dimmer, (2020).

Lagt opp strøm og montert stikkontakt til TV(2020)

Byttet til LED taklamper og byttet til LED dimmer(2020)

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke utført radonmålinger.

Dewt er felles brannvarslingsanlegg og brannslange i leiligheten.

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

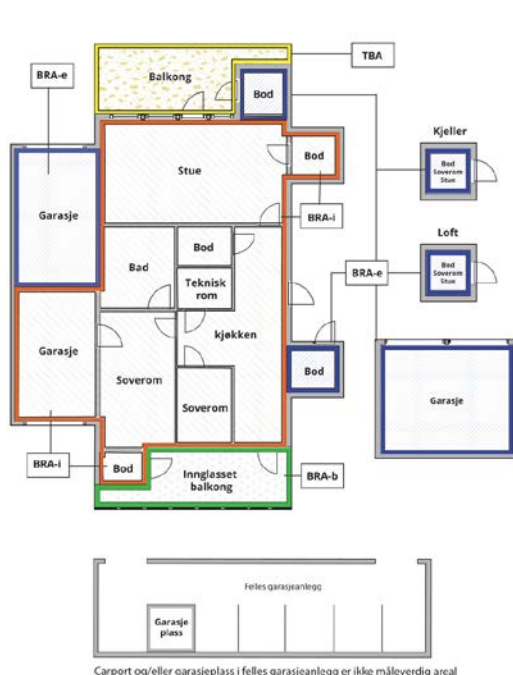
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69	5	4	78	
SUM	69	5	4		
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod	Bod 2	

Kommentar

1 bod på ca. 5 m2 i tilknytning til parkeringsplass i kjeller. Felles sykkelbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført noe elektriske arbeider.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	816		65	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Amtmand Bloms gate 7

Hjemmelshaver

Thorkildsen Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i pene Rådhushaven, med kort vei til Drammen sentrum, offentlig transport og ikke minst gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet har et pent opparbeidet uteområde for felles bruk, med beplantning, sittegrupper og gode solforhold på dagtid.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Magnus Thorkildsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Amtmand Bloms Gate 7

3015 Drammen

3301-114/816/0/65



Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprikk i flis på bad, ikke oppstått mens jeg var eier av boligen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til led lys speil og led taklampe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsinnredning m. servant

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusj blandebatteri

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusj blandebatteri

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av blandebatteri/vask på bad.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av blandebatteri på kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Byttet defekt termostat på en radiator.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt termostat til radiator.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat til radiator.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenarmatur, stikkontakt, bryter, avtrekk vifte og lagt opp kurs til platetopp på kjøkkenet under renovering.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Ingeniør Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Installert komfyrvakt gjennom sameiet. Dok. Ligger i boligmappe.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert lamper/downlights til LED og byttet dimmere.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Eier har Fagbrev som elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet/oppgradert dimmer og termostat til bad.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ingeniør Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny elbil lader i garasje via sameie (11kW). Dok ligger i boligmappe.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Ja

Gang

- Malt farge Jotun lady wonderwall matt 1140 Sand (2025)
- Byttet til dimmer og LED taklampe (2020)
- Malt dør/lister med jotun lady supreme finish silkematt 1453 bomull (2025)

Bad

- Byttet baderomsinnredning m. Servant og baderoms hylle(2025)
- Byttet dusj blandebatteri(2021)
- Byttet til LED taklampe (2020)
- Byttet til LED speil (2024)
- Byttet bryter,termostat og ramme.(2020)

Stue/kjøkken

- Renovert kjøkken (byttet fronter, benkeplate med vask, vifte, platetopp og komfyr) (2020)
- Lagt opp ny kurs til platetopp(2020)
- installert komfyrvakt(2022) via Ingeniør Pettersen
- Installert led armatur, nye stikkontakter, taklampe v. Kjøkken og byttet til LED dimmer, (2020).
- Veggene er Malt farge Jotun lady wonderwall matt 1140 Sand(2025)
- Byttet termostat til radiator. (2021)
- Byttet lameller mot innglassert balkong (2020)
- Satt opp persienner (2020)
- Satt opp LED takspot skinne i stue(2022)
- Byttet downlights til LED.(2022)

Hovedsoverom

- Byttet Parkett til samme type som i gang/stue(2020)
- Malt rom med Jotun deco blue matt 4477(2020)
- Byttet taklampe og byttet til LED dimmer(2020)
- Lagt opp strøm og montert stikkontakt til TV(2020)
- Satt opp plissegardin (2025)

Gjesterom

- Byttet Parkett til samme type som i gang/stue(2020)
- Malt rom med Jotun deco blue matt 4477(2020)
- Byttet til LED taklampe og byttet til LED dimmer(2020)

Bod

- Byttet Parkett til samme type som i gang/stue(2020)
- Malt farge Jotun lady wonderwall matt 1140 Sand(2025)
- Byttet til LED taklampe(2020)

Innglasset Balkong

- Beiset gulv(2020)
- Lagt microsement på betong (2020)

Garasje

- Lagt opp ny lader(11KW) og måler til elbil via sameiet fra ingeniør Pettersen (2021)

All FDV(forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon medfølger fra byggeår 2008



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Amtmand Bloms gate 7 - Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Albums gate Linje 14	3 min	0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min	
Oslo Gardermoen	1 t 9 min	

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	17 min	1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	19 min	1.6 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 111 elever, 10 klasser	6 min	2.3 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	19 min	1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min	1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	6 min	2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

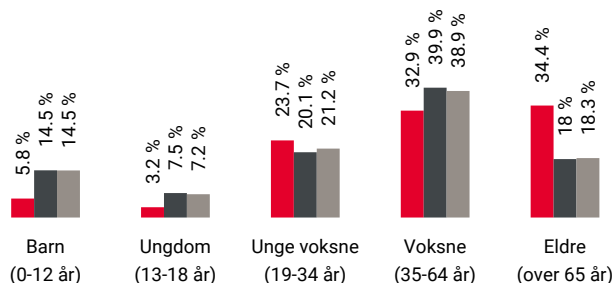
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	9 min	0.7 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min	0.7 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Spar Torget Vest	4 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



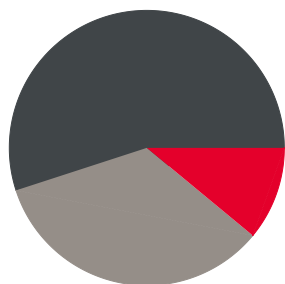
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Drammen park balløkke	12 min	🚶
Ballspill		1 km
⚽ Drammen videregående	14 min	🚶
Aktivitetshall		1.2 km
🏊 Fitness24Seven Drammen	4 min	🚶
🏊 EVO Engenkvartalet	4 min	🚶

Boligmasse



- 11% enebolig
- 55% blokk
- 34% annet

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

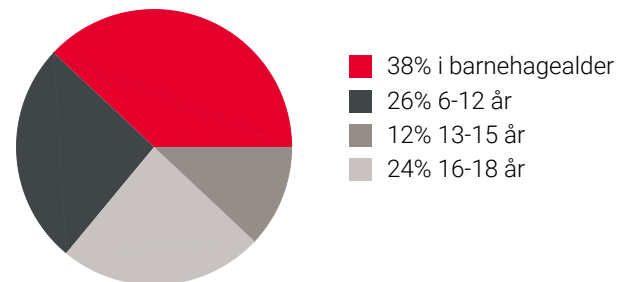
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Torget Vest	3 min	🚶
📍 Torget Vest Apotek	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

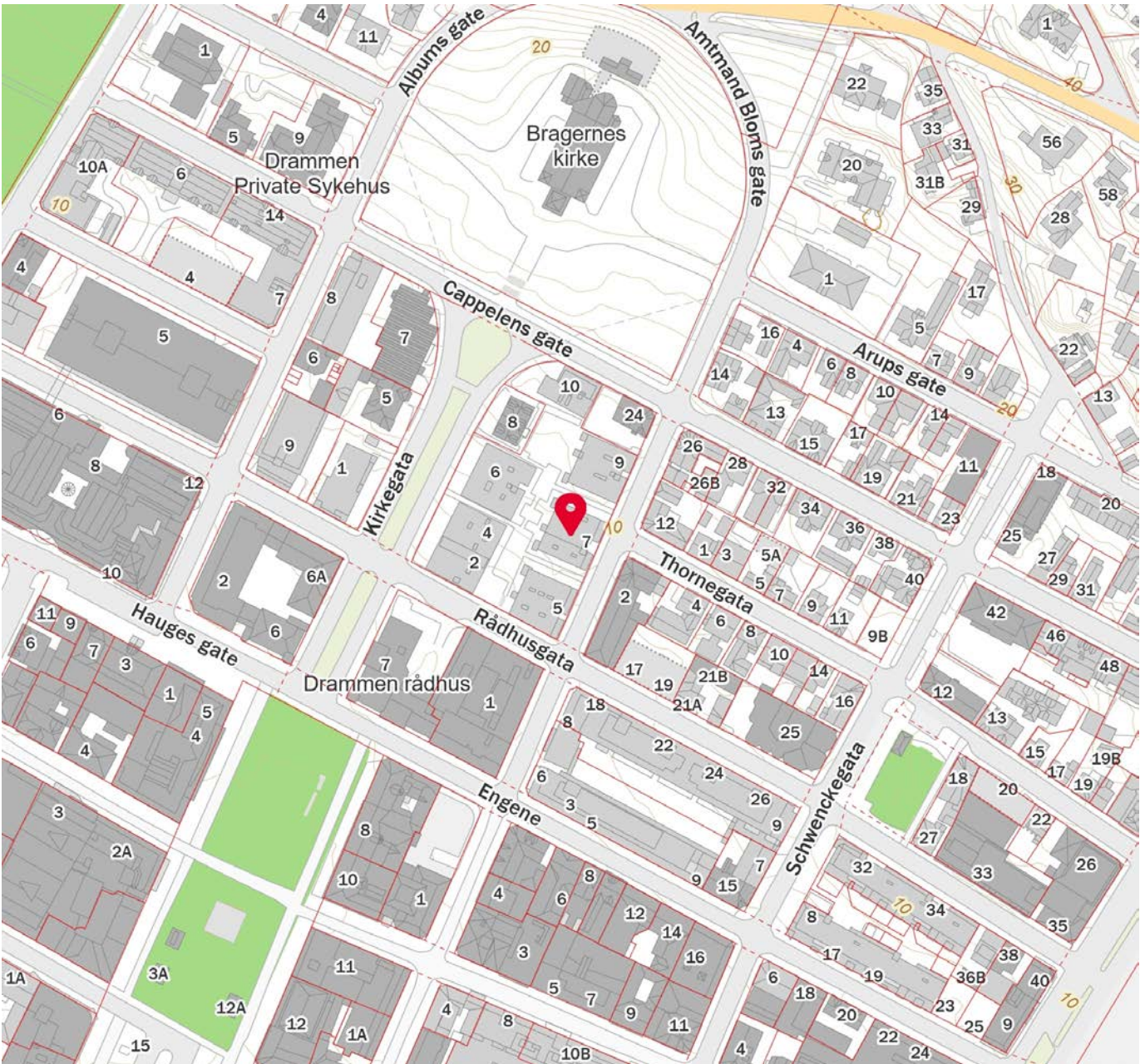
- Bragernes sentrum
- Drammen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



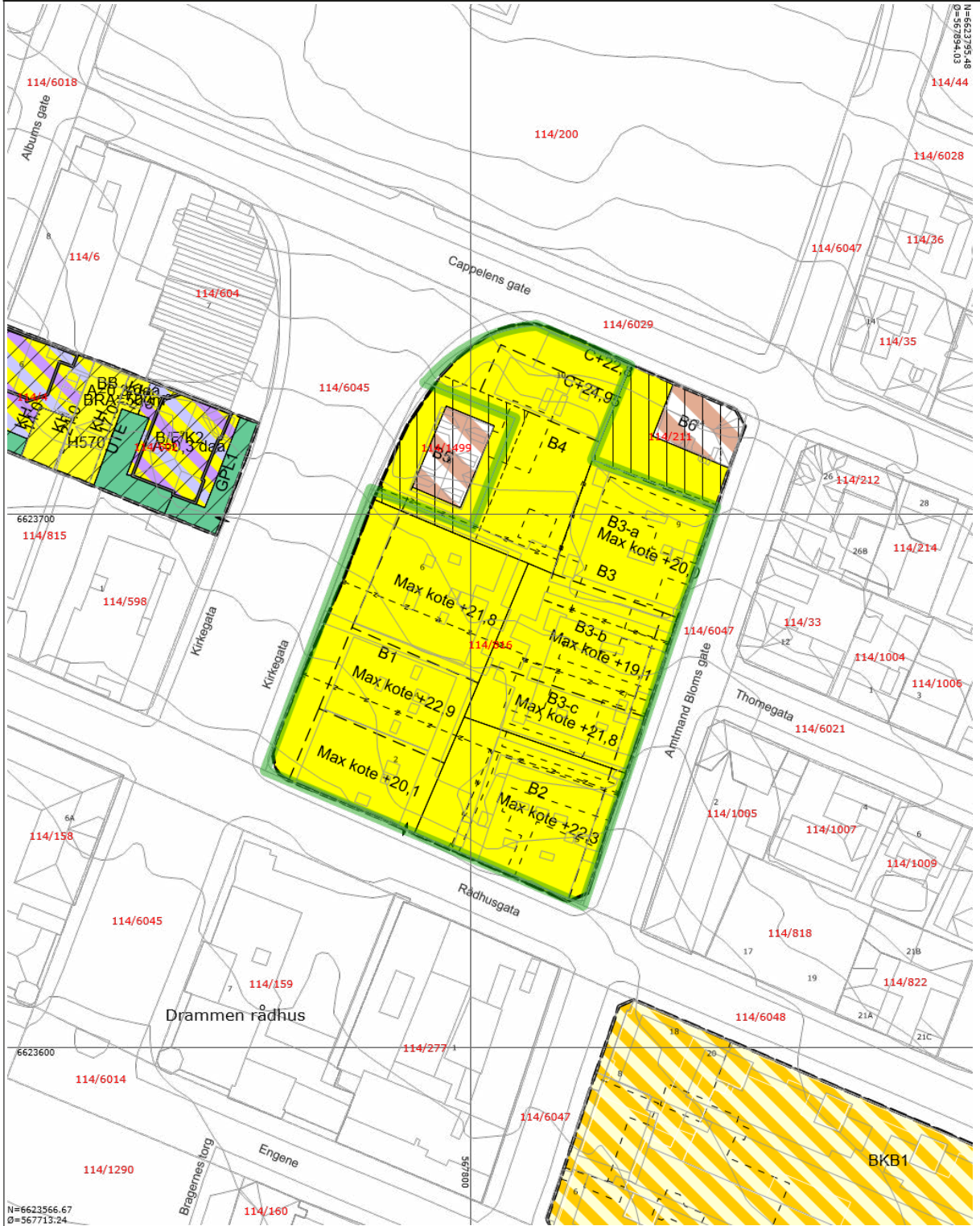
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 816	Fnr: 0	Snr: 65
Adresse:	Amtmand Bloms gate 7 3015 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR RAADHUSHAVEN			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpRegulertHøyde
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Bevaring av bygninger
 Boligområde	 Annet kombinert formål	 Bevaring kulturmiljø
 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Gårdsplass
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Bolig/forretning/kontor	



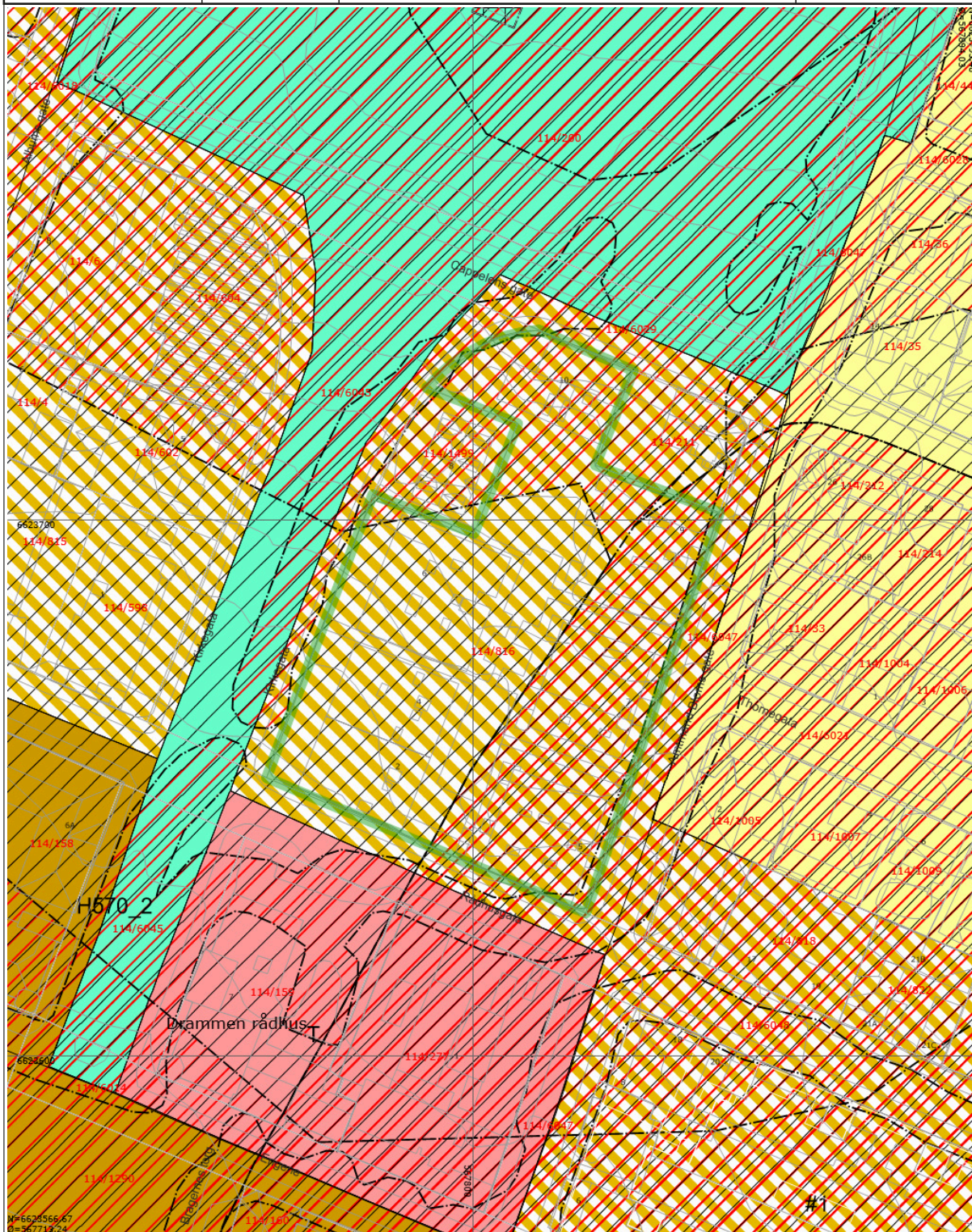
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 816	Fnr: 0	Snr: 65
Adresse:	Amtmand Bloms gate 7 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpBestemmelseOmråde
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 KpOmråde	



Drammen
kommune

Kommunedelplaner














Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 816	Fnr: 0	Snr: 65
Adresse:	Amtmand Bloms gate 7 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpOmråde
 Kommunedelplan raster		



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	816	Festenr.		Seksjonsnr.	65
Adresse	Amtmand Bloms gate 7, 3015 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 807,35 kr
Vann	3 493,31 kr
Sum	9 300,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	2 580,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	816	Festenr.		Seksjonsnr.	65
Adresse	Amtmand Bloms gate 7, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
K-41000586	700	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	47
V-40606533	376	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	28

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

§21 endret på årsmøte 22.04.2013

§22 endret på ekstraordinært årsmøte 27.06.2013

§2 endret og ny §4 vedtatt på årsmøte 18.04.2018

§2, 4§ og §19 endret på årsmøte 07.05.2021

§5 og §19 endret på årsmøte 08.05.2024

§5 endret på årsmøte 06.05.2025

Raadhushaven

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Drammen. Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring. Borettslaget Raadhushaven eier 23 seksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 114 bnr. 816 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, mene leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass før leietaker har skriftlig forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. For seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m² BRA for bruksenhetens hoveddel (leilighetene) på grunnlag av et beregnet avrundet areal for selve garasjeplassen på 12,5m². Denne beregning gjelder uavhengig av om garasjeanlegget på eiendommen eller deler av dette blir utskilt som egen seksjon, om garasjeplassen(e) blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4 LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBAR HYBRIDBIL

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbiler og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. Esl. §25 først ledd. Sameiet står for infrastruktur og dekker kostnadene til dette. Kostnadene til etablering av abonnement, lader, vedlikehold og energi dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fram til seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere med gasspeis og gassflasker på terrassen er forpliktet til å ha årlig autorisert ettersyn av peis og tilhørende anlegg, samt følge Sameiets rutiner for internkontroll. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar. Tilsynsansvaret innebærer at seksjonseier varsler om eventuelle begynnende skader på bygningsdeler; spesielt fuktskader. Unnlatelse med å varsle dette kan innebære at seksjonseier selv må betale for eventuelle utbedringer. Seksjonseier har ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjegulv 1-2 ganger i året. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom 08.00 og 16.00. Arbeidene skal varsles 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan endres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass. Gebyr kan også ilegges hvis snø ikke fjernes fra bil før innkjøring om vinteren.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, to til fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Vervene skal fortrinnsvis fordeles mellom de respektive oppgangene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og et styremedlem til og forplikter sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi procura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst

tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg

for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelse/engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra

sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell. Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmepumper, parabolantenner etc, skal godkjennes av styret.

Gasspeis som ikke er tilkopleet gassflasker på terrassen, kan ikke tilkoples uten at dette er avtalt med Styret.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22 ENERETT TIL BRUK

5 av parkeringsplassene i garasjeanlegget er utskilt som en egen seksjon, snr.96. De øvrige plassene er lagt som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i sameiet.

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan kun overdras til andre seksjonseiere i sameiet.

Ved eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for og bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Ved overdragelse av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver.

Utleie skal godkjennes og standard leieavtale, utarbeidet av styret, undertegnes.

Felleskostnader for arealet i henhold til den nøkkel som fremgår av § 3 ovenfor.

§ 23 BESTEMMELSER OM BRUKSRETT

Beboere i gnr 114 bnr 1499 (Kirkegaten 8) har bruksrett til fellearealene i Raadhushaven boligsameie på samme vilkår som sameierne i eierseksjonen, likeledes har Gnr 114 bnr 1499 bruksrett til fem garasjeplasser på gnr 114 bnr 816 på ellers like vilkår som sameierne.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

□□□□□□

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

§21 endret på årsmøte 22.04.2013

§22 endret på ekstraordinært årsmøte 27.06.2013

§2 endret og ny §4 vedtatt på årsmøte 18.04.2018

§2 og §19 endret på årsmøte 08.05.2024

Raadhushaven

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Drammen. Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring. Borettslaget Raadhushaven eier 23 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 114 bnr. 816 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, mene leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass før leietaker har skriftlig forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av

anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med det unntak at det for seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m² BRA for bruksenhetens hoveddel (leilighetene) på grunnlag av et beregnet avrundet areal for selve garasjeplassen på 12,5m². Denne beregning gjelder uavhengig av om garasjeanlegget på eiendommen eller deler av dette blir utskilt som egen seksjon, om garasjeplassen(e) blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4

LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBAR HYBRIDBIL

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbiler og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. §25 først ledd. Lading av elbiler og hybrider: Sameiet står for infrastruktur med kostander til etablering strømabonnement, ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelt seksjoner.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikehold for fellesanleggene for gass, herunder tanker og røropplegg, skal bekostes av de sameierne som er tilkoplede anlegget. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjeggulv 1-2 ganger i året med maskinelt utstyr. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom kl 08.00 og kl. 16.00. Arbeidene skal varsles minimum 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan reguleres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, to til fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Vervene skal fortrinnsvis fordeles mellom de respektive oppgangene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og et styremedlem til og forplikter sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi procura.

§ 10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14

OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelse/engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER / TEKNISKE INNSTALLASJONER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell. Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmepumper, parabolantennor etc, skal godkjennes av styret.

Gasspeiser som ikke er tilkoplede gassflasker på terrassen kan ikke tilkoples uten at dette er avtalt med Styret.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

ENERETT TIL BRUK

5 av parkeringsplassene i garasjeanlegget er utskilt som en egen seksjon, snr.96. De øvrige plassene er lagt som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i sameiet.

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan kun overdras til andre seksjonseiere i sameiet.

Ved eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for og bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Ved overdragelse av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver.

Utleie skal godkjennes og standard leieavtale, utarbeidet av styret, undertegnes.

Felleskostnader for arealet i henhold til den nøkkel som fremgår av § 3 ovenfor.

§ 23

BESTEMMELSER OM BRUKSRETT

Beboere i gnr 114 bnr 1499 (Kirkegaten 8) har bruksrett til fellearealene i Raadhushaven boligsameie på samme vilkår som sameierne i eierseksjonen, likeledes har Gnr 114 bnr 1499 bruksrett til fem garasjeplasser på gnr 114 bnr 816 på ellers like vilkår som sameierne.

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR RAADHUSHAVEN

Sist endret 20.05.2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre private eiendeler må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatter. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Dyrehold

Forsvarlig dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. For alles trivsel, er det ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på sameiets fellesområder – likeledes på terrasser og balkonger. Unntatt fra tillatt dyrehold er; krypdyr som reptiler og amfibier.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere godt, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod rom.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst en brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Eksempler på dette kan være risting av tepper utendørs og høy sjenerende musikk. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5779

EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 19:00, Bragernes Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godkjenning av timelister for arbeid utført av styremedlemmer
8. Endring av vedtektenes § 19 Bygningsmessige arbeider
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. 5779 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 139 800.

Sak 7

Godkjenning av timelister for arbeid utført av styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styremedlemmer har opp gjennom årene utført diverse fysiske arbeider som går utover oppgaven som styremedlem. Disse har vært avtalt på forhånd og blitt honorert basert på styregodkjent timeliste med en timepris på kr. 300,-. OBOS vil ikke lenger utbetale dette med begrunnelse at dette må godkjennes av årsmøtet. Dette selv om det har blitt utbetalt i flere år. Vi har derfor 3 timeliste som vi ber årsmøte godkjenne. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner timelistene for utbetaling

Vedlegg

4. Timeliste 1.pdf

5. Timeliste 2.pdf

6. Timeliste 3.pdf

Sak 8

Endring av vedtektenes § 19 Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Reglene for oppsetting av markiser og utvendige persienner er ikke helt korrekt og de er derfor beskrevet i et nytt avsnitt.

Ved boring i tak og gulv i leiligheter er det fare for å støte på innstøpte varmerør. Dette kan føre til lekkasjer og kan bli kostbart å utbedre. Ansvaret ligger hos den som lager skaden.

Nedenfor er det som utgår i parentes, og ny tekst er i store bokstaver.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, [UTGÅR: oppsetting av markiser og utvendige persienner], endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

For oppsetting av markiser og utvendige persienner er det spesielle krav til utforming, farge og materialer. For informasjon om dette må styret kontaktes.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. **STYRET SKAL KONTAKTES VED BORING I GULV ELLER TAK. EVENTUELL LEKKASJE SOM OPPSTÅR FRA TRUFFET VANNRØR ER BEBOERS ANSVAR.** Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell. Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmepumper, parabolantenner etc, skal godkjennes av styret.

Gasspeis som ikke er tilkopleet gassflasker på terrassen, kan ikke tilkoples uten at dette er avtalt med Styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner endringen

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Petter Vøien 2025-2027

Anne Gill 2025-2027

Kandidater som skal velges:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av varamedlem for 1 år

Styret innstiller følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kari Engelkor
- Erik Gunnerud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Evensen
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 5 styremøter, hvor de viktigste sakene har vært:

- I høst forårsaket store nedbørmengder en ny lekkasje i tavlerommet. Men lekkasjen kom fra et annet kabelrør enn det vi tidligere har reparert. Vi valgte å ikke grave opp kabelgrøften i høst på grunn av stor fuktighet i bakken og vinter nær forstående. Bli utført våren 2026.
- Skiftet vindu i KG2. Åpningsbeslaget hadde ødelagt sporet den går i.
- Byttet alle veggglamper i oppganger til LED. Kostnad kr. 106.000,-.
- Har klaget til Drammen Fjernvarme på at fjernvarmepris er høyere enn strømpris. Fikk ikke medhold og sendte klage til NVE. De tilkjente oss kr. 70.000,- for overfakturerings for årene 2022-2024. Drammen Fjernvarme har anket avgjørelsen.
- Alle som skal borre i gulv eller tak, for å feste lamper, vegger e.l. må først ta kontakt med styret for å få vite hvor det går varmerør. Å borre hull i naboens rør kan bli dyrt for den enkelte beboer.
- Veggene i garasjenedkjøringen har vært litt rufsete pga fuktighet som trenger gjennom fra baksiden. Har hittil vært flekkmalt, men i sommer vil vi prøve å fuktsikre før vi maler på nytt.
- Åpningstid for garasjeport er satt ned slik at det blir kortere ventetid før den lukkes.
- Varmeanlegget ble i 2025 også stengt i august. Framover vil anlegget holdes stengt i juni, juli og august. Vi sparer ca kr. 23.000,- på dette.
- Fra 01.10.2025 er det inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.
- Det er inngått avtale med ny leverandør av billading. Alle strømkostnader til lading går ikke lenger gjennom Sameiets abonnement.
- Egenkontroll av leilighet mht. vannlekkasjer, brannsikring og sikringsskap er gjennomført også i 2025. Som vanlig 17-20 beboere som ikke leverer skjema og må purres..
- Maling av gulv i det indre søppelrommet ble avbrutt under sliping da vi fant fukt under gulvet. Gjenopptas til våren. Må etablere en membran under malingen.
- Det er skiftet portelefon i KG2 og AB5. Kostnad ca 250.000,-.

Styrets årsrapport 2025

Styret har avholdt 5 styremøter, hvor de viktigste sakene har vært:

I høst forårsaket store nedbørsmengder en ny lekkasje i tavlerommet. Men lekkasjen kom fra et annet kabelrør enn det vi tidligere har reparert. Vi valgte å ikke grave opp kabelgrøften i høst på grunn av stor fuktighet i bakken og vinter nær forstående. Blir utført våren 2026.

Skiftet vindu i KG2. Åpningsbeslaget hadde ødelagt sporet den går i.

Byttet alle vegglamper i oppganger til LED. Kostnad kr. 106.000,-.

Har klaget til Drammen Fjernvarme på at fjernvarmepris er høyere enn strømpris. Fikk ikke medhold og sendte klage til NVE. De tilkjente oss kr. 70.000,- for overfakturerings for årene 2022-2024. Drammen Fjernvarme har anket avgjørelsen.

Vi har hatt ett tilfelle av lekkasje etter boring i tak hvor man traff et varmerør. Alle som skal borre i gulv eller tak, for å feste lamper, vegger e.l. må først ta kontakt med styret for å få vite hvor det går varmerør. Å borre hull i naboens rør kan bli dyrt for den enkelte beboer.

Veggene i garasjenedkjøringen har vært litt rufsete pga fuktighet som trenger gjennom fra baksiden. Har hittil vært flekkmalt, men i sommer vil vi prøve å fuksikre før vi maler på nytt.

Åpningstid for garasjeport er satt ned slik at det blir kortere ventetid før den lukkes.

Varmeanlegget ble i 2025 også stengt i august. Framover vil anlegget holdes stengt i juni, juli og august. Vi sparer ca kr. 23.000,- på dette.

Fra 01.10.2025 er det inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

Det er inngått avtale med ny leverandør av billading. Alle strømkostnader til lading går ikke lenger gjennom Sameiets abonnement.

Egenkontroll av leilighet mht. vannlekkasjer, brannsikring og sikringssskap er gjennomført også i 2025. Som vanlig 17-20 beboere som ikke leverer skjema og må purres.

Maling av gulv i det indre søppelrommet ble avbrutt under sliping da vi fant fukt under gulvet. Gjenopptas til våren. Må etablere en membran under malingen.

Det er skiftet porttelefon i KG2 og AB5. Kostnad ca 250.000,-.

Større budsjettavvik 2025

RaadSam-Budsjett 2025 STØRRE AVVIK	Budsjett	Faktisk	Avvik
Renteinntekter	30,0	110,5	80,5
Vindu og terrassedør ikke belastet 2024	-	51,8	- 51,8
Ny porttelefon AB5 og KG2	-	237,5	- 237,5
Ny dørmotor KG6, KG 4	99,9	17,0	82,9
Nødløys til LED, ikke belastet 2024	-	61,1	- 61,1
Fuktighet vegger nedkjørsel	52,0	-	52,0
Kjøreport- Tilkalt service	2,1	33,0	- 30,9
Elektrisk energi	247,0	197,9	49,1
Fjernvarme	1 575,0	1 179,2	395,8
Periodisk renhold	41,6	1,9	39,7
Tall i hele 1000			
10.03.2026 PV			

Vedlikeholdsplan 2026

Planen viser framtidig vedlikehold, planlagte årlige avsetninger og likviditet.

Vedlikeholdsplan-Avsetninger-Likviditet												
Aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Maling fasader						3 100						
Heiser-Utsifting bærewire						190	190	190	190	190	190	
Heiser-Utsifting dørtrinser						120	180					
Taktekking 2670m2 @ 1.100					150			150			3 000	
Automatisering tekn rom, rensing radiatorvann					200							
Snøsmelleanlegg, nytt styringssystem						150						
Justering terrassedører					100							
Gulv søppel, tavlerom, tekn rom					150					100		
Maling oppganger						500						
Utvidelse ladeanlegg, ny trafo						300				500		
Fasadevask											300	
Ytterdører								200		200		
Vinduer, terrassedører					200		200			200		
Sum investeringer		-	-	-	800	4 360	570	540	190	1 190	3 490	
Avsetning-Overskudd	554	1 356	1 256	700	700	700	700	700	700	700	700	
Likviditet	1630	3 720	4 976	5 676	5 576	1 916	2 046	2 206	2 716	2 226	- 564	
Resultatutvikling	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Budsjett	226	633	702									
Resultat	566	1343	1256									
Over/under budsjett	340	710	554	0	0	0	0	0	0	0	0	
17.02.2026 PV												

EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN
ORG.NR. 991538178, KLIENTNR. 5779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 756 007	5 512 140	5 773 000	5 775 912
Ladeinntekter elbil		19 363	38 309	43 200	0
Andre inntekter	3	53 667	373 470	30 800	31 200
SUM DRIFTSINNEKTER		5 829 037	5 923 919	5 847 000	5 807 112
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 950	-67 515	-18 900	-90 300
Styrehonorar	5	-134 400	-129 200	-134 400	-139 800
Revisjonshonorar	6	-18 530	-12 399	-16 100	-17 600
Forretningsførerhonorar		-184 350	-175 928	-182 800	-187 600
Konsulenthonorar		-2 106	-8 563	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	7	-1 267 139	-1 218 790	-1 061 103	-1 173 900
Forsikringer		-404 825	-351 607	-386 800	-465 500
Kommunale avgifter	8	-375 007	-357 686	-388 800	-412 800
Ladekostnader EL-bil		-18 331	-13 536	-42 200	0
Energi/fyring	9	-1 387 003	-1 470 090	-1 821 200	-1 384 800
TV-anlegg/bredbånd		-485 065	-473 100	-492 000	-587 800
Andre driftskostnader	10	-386 738	-365 052	-600 100	-685 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 682 443	-4 643 465	-5 154 803	-5 155 500
DRIFTSRESULTAT		1 146 594	1 280 454	692 197	651 612
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	110 506	76 427	30 000	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		110 506	76 427	30 000	50 000
ÅRSRESULTAT		1 257 100	1 356 881	722 197	701 612
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 257 100	1 356 881		

EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN
ORG.NR. 991538178, KLIENTNR. 5779

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 751	37 612
Forskuddsbetalte kostnader		288 311	247 556
Driftskonto OBOS-banken		1 323 707	1 756 584
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	19 221
Sparekonto OBOS-banken		545 244	526 867
Sparekonto OBOS-banken II		3 125 750	1 438 849
SUM OMLØPSMIDLER		5 291 762	4 026 688
SUM EIENDELER		5 291 762	4 026 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 798 408	3 541 308
SUM EGENKAPITAL		4 798 408	3 541 308
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 705	45 147
Leverandørgjeld		446 650	402 626
Skyldige offentlige avgifter		0	25 313
Annen kortsiktig gjeld		0	12 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		493 355	485 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 762	4 026 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Drammen, 17.03.2026			
Styret i Eierseksjonssameiet Raadhushaven			
Petter Vøien /s/	Anne Gill /s/	Erik Gunnerud /s/	
Svein Øksenholt /s/	Per Egil Lobben /s/		

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Service gasspeiser	15 800
Felleskostnader	5 463 151
Garasje	277 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 756 007

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Salg to krakker	3 000
Forsikringsoppgjør, kostnad i 2024	20 679
Leie, Kirkegata 8 Drammen AS	29 988
SUM ANDRE INNETEKTER	53 667

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 950
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 950

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-134 400
SUM STYREHONORAR	-134 400
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 317

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-18 530
SUM REVISJONSHONORAR	-18 530

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 578
Drift/vedlikehold VVS	-43 837
Drift/vedlikehold elektro	-419 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 932
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 926
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 628
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 683
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 464
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 267 139

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-351
Renovasjonsgebyr	-374 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 007

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-232 831
Fjernvarme	-1 154 172
SUM ENERGI / FYRING	-1 387 003

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-600
Diverse utstyr	-12 375
Lyspærer og sikringer	-8 201
Vaktmestertjenester	-56 636
Vakthold	-4 856
Renhold ved firmaer	-273 029
Snørydding	-10 137
Andre driftskostnader	-2 032
Trykksaker	-6 589
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 317
Andre kontorkostnader	-387
Porto	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 406
Øreavrunding	-44
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-386 738

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 278
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Andre renteinntekter	825
SUM FINANSINNTEKTER	110 506

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-19 11:47:44 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: DOJNQ-317EE-56B00-XSKYG-E8KLC-MHDZS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 22

Timeliste 1:

Raadhusshaven Sameie: Arbeider utført av Petter Vøien 09.10.2024-13.09.2025

Dato	Aktivitet	Arbeid utført	Timer
2024			
09.10.2024	Avvikling gassanlegg	Forberedelse tømning tank 2 for vann	1,5
09.10.2024	Avvikling gassanlegg	Start pumping vann kl 11.30, stopp 17.45	2
10.10.2024	Avvikling gassanlegg	Gjenopptar pumping, slutter, kopler fra, rydder	2
12.10.2024	Rep. belegningstein	Buksert på plass henger med settesand	1
14.10.2024	Rep. belegningstein	Nedsetting av lampefundament	3
15.10.2024	Rep. belegningstein	Fjerning av jord, hentet rettholt Konnerud	5
16.10.2024	Rep. belegningstein	Planering, setting av stein, innkjøp stein og fugesand	5
2025			
19.08.2025	Teknisk rom	Generell rydding, rullet inn sugeslange, fjernet løv foran port, reparert kran på vask	1,5
02.08.2025	Innkjøp	Lysrør heis og beslag Biltema, materiell tetting Maxbo,	
		skruer Europris	1,5
04.09.2025	Vannsuging etter over- svømmelse i garasje etter	Sugd vann i teknisk rom, tavlerom, bod og garasje	
	regnskyll. Avløp foran port tar ikke unna	inntil vannsuger stoppet. Manuell tømning. Utlegg- ing og innsamling av slanger. Regnvann har kommet inn garasjeporten. Tett sluk under porten. Får ikke opp risten.	5
05.09.2025	Vannsuging	Rengjøring og testing av vannsuger. Pumper	
		fortsatt ikke	2
06.09.2025	Tetting lekkasje kjel AB5	Handletur til Maxbo og Biltema	1
08.09.2025	Tetting lekkasje kjel AB5	Rydding i bod, fjerning av belegg og hylle, kutting gassrør, sliping av lekkasjestedet	2
10.09.2025	Tetting lekkasje kjel AB5	Ny sliping, rengjort lekkasjestedet, funnet fram ut- styr. Avventer tetting pga vannsig	1
10.09.2025	Vannsuging	Leverte vannsuger hos Tess for sjekk av pumpe	1
10.09.2025	Sikringsbeslag takluke	Montert i AB5 og KG6	1
11.09.2025	Vannsuging	Hentet reparert vannsuger hos TESS	1
12.09.2025	Oppheng av stiger	Montert opphengskroker for stiger og panelbord	5
13.09.2025	Vannsuging	Sugd manuelt opp vann på gulv tavlerom	1
		Sum	42,5

**42,5 timer a kr 300, totalt kr. 12.750,- utbetales iht. styre-
vedtak 16.09.2025**

Timeliste 2:

Raadhusshaven Sameie: Arbeider utført av Petter Vøien 15.09.2025-22.12.2025

Dato	Aktivitet	Arbeid utført	Timer
2025			
15.09.2025	Vannsuging	Tavlerom, teknisk rom, privat bod	2
16.09.2025	Vannsuging	" " " "	2
17.09.2025	Vannsuging, smøring	Sjekket hovedtavle, sugd vann i bod, tømt vann- suger og slange, rullet inn slange, plassert suger i teknisk rom, smurt dørhengsler i tavlerom og inngangKG4	1
01.10.2025	Lekkasje i bod AB5	Behandlet lekkasjested 3x med Heydi Spesial	6
02.10.2025	Lekkasje i tavlerom	Fjernet sokkeldeksel hovedtavle, planlagt innkjøp an nytt nedløp. Forberedelse til uvær.	1
02.10.2025	Gitterrist i nedkjøring	Møte hos Ahlsell	1
03.10.2025	Lekkasje i tavlerom	Kjøpt materiell på Biltema. Tilpasset nedløpsrør til kabelrør 2 i hovedtavle	3
04.10.2025	Lekkasje i tavlerom	Full storm! Kl 11 rant det vann fra rør 2 og vann- dunken fyltes opp på 15 min, senere redusert til 10 min. Sendte Svein til Biltema for å kjøpe mer rør. La rør fra gårldagens nedløpsrør bort til sluk i teknisk rom. Da er det bare vann som ikke fanges opp som må suges opp fra gulvet	5
04.10.2025	Lekkasje i tavlerom	Inspeksjon og vannsuging gulv mellom kl 16 og 23.30	3
05.10.2025	Lekkasje tavlerom	Jevnlig inspeksjon, siste oppsuging av vann, sjekket tegning avløpsledninger KG10, skjønner ikke vannmengden som har kommet i rør2!	2
14.10.2025	Lekkasje tavlerom	Fjernet sokkeldeksel el-tavle i KG10,, sjekket kabler som kommer fra hovedtavla. Tatt fra hverandre lange rør brukt til avløp til sluk fra hovedtavla, ryddet bort rør, bygd om nedløp 2 fra hovedtavle, fjernet slange fra vannsuger, parkert vannsuger	3
18.10.2025	Kabelgrøft/jordings- feil	Graver grøft mellom ny pullertlampe og pullert- lampe på hjørne av passasje til ABgate	3,5
19.10.2025	Kabelgrøft/jordings- feil	Gravd ferdig grøften	1,5
20.10.2025	Kabelgrøft/jordings- feil	Fyllt igjen grøft, ryddet opp og feid	1
20.10.2025	Lekkasje i tavlerom	Mye regn meldt framover. Justert takrenne for rør 2. Lagt rør fra hovedtavle til sluk teknisk rom	1,5
23.10-25.10 2025	Lekkasje i tavlerom	Kraftig regn. Sjekket lekkasje flere ganger om dagen og 1x om natten.	3

27.10.2025	Lite luft hos Fevik, KG2	Sjekket avtrekk komfyr og bad. Er OK	0,5
27.10.2025	Lekkasje bod i AB5	Lagd nytt utstyr for påføring av cement	3
29.10.2025	Lekkasje under gesims- beslag AB5	Innkjøp hos Maxbo, tetting under beslag med skum	2
15.11.2025	Lekkasje i bod AB5	Utvidet tettingsområdet mot Rådhusgaten. Smurt på malingsfjerner, skrapet av og slipt	2
19.11.2025	Lekkasje i bod AB5	Tettet på nytt. Skrapet og feid gulvet. Lagt på plass matte.	4
28.11.2025	Lekkasje i tavlerom	Rigget ned avløp fra hovedtavle ifm. iinspeksjon	0,5
29.11.2025	Lekkasje i tavlerom	Rigget opp avløp fra hovedtavle ifm. iinspeksjon	0,5
11.12.2025	Vann i teknisk rom	Vannet sto over terskel. Varslet av vaktmester. PV sugd vann, tilkalt rørlegger fant ingen lekkasje.	1,5
12.12.2025	Vann i teknisk rom	Tørket opp overflatevann slik at det blir lettere å finne evt lekkasjer. Mulig vann på gulv skyldes vann fra kran etter renholder har tappet vann.	0,5
19.12.2025	Lekkasje i tavlerom	Kraftig regn natt til fredag. Sjekket for lekkasje ca kl 03.00. Ingen tegn til lekkasje.	1
22.12.2025	Lekkasje i tavlerom	Skadetakst tavle (Tryg) Ryddet ut vannsuger og snøfreser og plassert dem i teknisk rom. Rigget ned avløp fra tavle	1
		Sum	56

56 timer a kr 300,- totalt kr. 16.800,- utbetales iht. styrevedtak 14.01.2026

Timeliste 3:**Raadhusen Sameie: Arbeider utført av Erik Foss, Per Lobben, Svein Øksenholt**

Dato	Aktivitet	Arbeid utført	Timer
27.03.2025	Oppussing av krakker	Demontering, pussing, montering, oljebehandling	15
28.03.2025	"	"	15
31.03.2025	"	"	21
01.04.2025	"	"	24
07.04.2025	"	"	9
08.04.2025	"	"	15
09.04.2025	"	"	12
		Sum	111

111 timer a kr 300, totalt kr. 33.300,-

Utbetales med kr. 18.000,- godkjent i styremøte 14.01.2025

Arbeidene var tenkt utført som dugnad. Da arbeidet viste seg å være mye mer omfattende enn antatt, gjorde styret vedtak om å honorere arbeidene med kr. 18.000,-; kr. 6.000,- på hver.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26

Selskapsnummer: 5779 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra styremøte 25. mars 2026

Boligselskap: EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN (5779)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Hos Anne

Møtedeltagere: Svein Øksenholt, Anne Gill, Petter Vøien, Erik Gunnerud, Per Egil Lobben

Signert av: Erik Gunnerud /s/, Anne Gill /s/, Petter Vøien /s/, Svein Øksenholt /s/, Per Egil Lobben /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Innkalling godkjent

Sak 2

Post til styret

Ingen post

Vedtak

Ingen post

Sak 3

Økonomi

1. Årsresultat 2025. Sameiet oppnådde et overskudd på kr. 1.257.100,- mot budsjettet kr. 722.197,-, kr. 534.903,- over budsjett. Regnskapet er signert av styremedlemmene.

2. Økonomi.

Ingen overraskelser første 3 måneder

3. Energi.

Energipris for januar og februar har vært kr. 1,02 og 1,11 for hhv. fjernvarme og strøm. Samlet ligger total kostnad for strøm og fjernvarme ca. kr. 49.000,- under budsjett. Forbruket ligger litt over budsjett.

NVE har behandlet vår klage på fjernvarmepris og tilkjent oss en reduksjon i fjernvarmepris på ca. kr 70.000,-. Drammen Fjernvarme har imidlertid anket avgjørelsen til Energidepartementet.

Strømselskapet har avvist vår klage på Norgespris og hvordan denne beregnes. Har sett på videre klagemuligheter. Det finnes, men kun for private brukere. Selskap som Sameiet må gå rettens vei.

4. Snøsmelteanlegg foran innganger og nedkjørsel. Anlegget ble satt på 12. november og slått av 18. mars. Forbruk i perioden var ca. 48.000 kwh og kostnad ca. kr. 54.000,-.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner regnskapet for 2025.

Vedtak

- PV sjekker med OBOS angående utregning av Norgespris på strøm

Sak 4

Vedlikehold og oppgraderinger

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Lekkasje bod AB5.
gjenstår å utbedre. | Liten del av lekkasjen |
| 2. Lekkasje fasade over inngang i AB5 og 9.
Aksjon purre. | Har hatt 2 befaringer. |
| 3. Maling av gulv i søppelrom.
må fuktsikres. | Malerfirma kontaktes. Gulv |
| 4. Fuktsikring og maling av garasjenedkjøring.
for fuktsikring før det males, | PV sjekker ut metode |

Vedtak

1. PV utbedrer dette i påsken.
2. PV purre
3. PV tar kontakt med malerfirma
4. PV jobber videre med pris på fuktsikring av garasjenedkjøring og lekkasje fra atriet

Sak 5

Nøkler, låser, brannvarsling, automatikk, elektro

Vedtak 14. januar 2026 – Som over

Vedtak 25. mars 2026 – Ingen

Oppdatering av saken

Nytt låssystem er klart, ref VIBBO melding fra Petter, ingen så langt benyttet. 2 nye portåpnere siden sist, 2 nye nøkkelbrikker siden sist.

Porttelefon i AB gt 5 ferdig, komplikasjoner med gammelt kabelanlegg og merkost på ca. 50.000,-. Kirkegata 2 gikk greit.

Jordfeil i ariet funnet til slutt. Totalt 3 pullerter er skiftet.

Notater fra møtet

Nytt låssystem er klart, ref VIBBO melding fra Petter, ingen så langt benyttet. 2 nye portåpnere siden sist, 2 nye nøkkelbrikker siden sist.

Porttelefon i AB gt 5 ferdig, komplikasjoner med gammelt kabelanlegg og merkost på ca. 50.000,-.

Jordfeil i ariet funnet til slutt. Totalt 3 pullerter er skiftet.

En sak vedr nytt nøkkelsystem kom opp på møtet: Nøkler til AB5-9 og KG2-6 passer nå til sykkelboder og andre fellesboder. Hvis noen må bytte lås, må de ta vare på en gammel nøkkel for bruk i bodene. Alternativt må alle bodlåser byttes.

Vedtak

Ingen

Saken følges opp senere.

Sak 6

HMS

Notater fra møtet

Sak 1. Verne runde i sameiet utført ved Svein og Per den 16.03

Sak 2. Stoppekraner til kalt og varmt vann må utbedres.

Også fra møtet: Det er en kjent sak at stoppekraner i rørskapene er vanskelig tilgjengelig. Dette ble reklamert på og de verste tilfellene ble utbedret. Fortsatt er det vanskelig å komme til mange steder og kranene er harde å bevege. Enklest å bruke tang, men ikke alle har sånt. For å bedre tilgjengelighet kan man ta ut ramma rundt døra og eventuelt skjære litt ut i gipsplaten hvis skapet er skjult bak et skap eller ligger i en bod. Info om dette gis på årsmøtet.

Vedtak

Info om stoppekraner gis på årsmøtet

Sak 7

Grøntanlegg, renovasjon, renhold

1. Renovasjon

Det har de siste ukene vært mye diskusjon om restavfallet; hva som kastes og størrelsen på avfallet. I tillegg har det vært store mengder og til dels overfylte containere. Ser ut til at det har blitt ryddet ut av leiligheter før salg.

Har vedlagt utskrift om restavfall fra RfD's hjemmeside. Legg merke til det som ikke er nevnt tillatt: glass og stentøy (bare hvis det er knust), gjenstander av stål og metall som ikke er emballasje, trevirke, plast. Når det gjelder størrelse på avfallet sier de at skal legges i poser, så der er det en begrensning. Ser

ut til at hvis du har en kaffekopp du ønsker å bli kvitt, må du på Lindum!!!! Moralen må være: knus den!

Vedtak

Renovasjon:

Vi betaler vaktmester å kjøre bort det som ikke blir lagt i container pga størrelse.

Grønt:

Det bestilles 3x ugressfjerning med damp i sommer. Pris sjekkes

Garasjevask:

Planlagt torsdag 23/4. Vi går for merking av p-plasser og Anne sjekker når garasjen kan åpnes igjen. Vi varsler med oppslag og Vibbo.

Vedlegg

1. A-Restavfall.docx

Sak 8

Vaktmester, vintervedlikehold

1. Vaktmester, forslag fra Anne. Se vedlegg.

Notater fra møtet

Vintervedlikehold:

Strøing og brøyting i vinter har funksjonert bra

Vedtak

Vaktmester:

- Vi går for fortsatt vaktmester 2 timer pr uke og økning av dette ved behov. Svein sjekker muligheten for dette. Han sjekker også mulighet for vaktmester til å ta på seg små-opdrag for beboere.

- Petter ser etter et firma som kan ta på seg jobber som han i dag utfører selv.

Vedlegg

1. Årsmøte 2026-Forslag Anne Gill.docx

Sak 9

Årsberetning, forslag til årsmøte

Se vedlegg

Vedtak
Årsberetning godkjent

Vedlegg

1. Årsmøte-Styrets årsrapport 2025.docx

Sak 10

Eventuelt

Notater fra møtet

- Oppbevaring av sommer-/vinterhjul foran bil på parkeringsplass.

Garasjen skal ikke brukes som lagerplass. Dessuten vil slik lagring gjøre at bilen stikker ut over merket plass og være til hinder for andre. PV tar dette opp med den det gjelder.

- Anne forslår at det opprettes en intern face-book gruppe. Tar dette opp på årsmøte.

Vedtak

Som over

Sak 11

Oppfølgingssaker

1. Uavhengig inspeksjon av tak i sommer. Ansv. Erik (og Hege)

2. Ugressfjerning med damp. Pris sjekkes. Ansv. Anne

3. Lekkasjer i oppgang i AB5 og 9. Avventer utspill fra entreprenør. Purrer etter påske. Ansv. PV

4. Maling av gulv i søppelrom. Malerfirma kontaktes. Ansv. PV

5. Ny rist i garasjenedkjørsel. Ansv. PV

6. Fuktsikring vegger i garasjenedkjøring. Fått tilbud på elektro-osmose teknologi. Avhengig av å stoppe lekkasje fra atriet. Dette er en omfattende og kostbar jobb. Ansv. PV

7. Info om stoppekraner i leilighetene gis på årsmøte. Ansv: PV

8. Mulighet for at vaktmester kan ta på seg små-oppdrag for beboere tas opp med vaktmester og Gammel Nok. Ansv. Svein/PV

9. Forslag om intern Face-book gruppe tas opp på årsmøtet. Ansv: Anne

10. Hjul lagret foran bil i garasjen tas opp med den det gjelder. Ansv. PV

Notater fra møtet

1. Utbedret

2. Sees på nærmere sommeren

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

Vedtak

Ingen

Sak 12

Neste styremøte

Onsdag 20. mai kl. 18.00 hos Petter

Vedtak

Som over

Protokoll

Ordinært årsmøte i Raadhushaven Sameie

avholdt tirsdag 6 mai 2025 kl. 19.00. Sted: Bragernes menighetshus

Til behandling forelå:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Petter Vøien
Vedtak: Valgt
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Petter Vøien foreslått.
Som protokollvitne ble Eirik Foss foreslått.
Vedtak: Valgt.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024

- A) Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent
Vedtak: Godkjent
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret settes til kr 134 400. Dette er iht. budsjett for 2025

Vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling:

Sak A) Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt

Forslagstiller: Per Landås

Saksfremstilling:

Da min kone og jeg til tider har følt på usikkerhet ved å bruke fortauet i vinter. Vi er tidlig ute om morgenen og det er ikke så morsomt å gå på et snødekt fortau med is under.

Forslag: Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Forslag til vedtak:

Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets kommentar:

Varmen i fortauet er avskrudd etter at energiprisen steg til værs og er et spørsmål om hva vi ønsker å bruke penger på. Oppvarming av fortauet rundt kvartalet koster ca kr. 250.000,- pr vinter. Fratrukket kostnader til strøing, betyr dette en netto økning i felleskost på ca kr 220.000,- Dette betyr ca kr 1.800,- pr år for en leilighet på 65 m2 og ca kr 3.000,- pr år for en leilighet på 110 m2.

Det er verdt å ha i minne om at Raadhushaven ikke er den eneste eiendommen som ikke bruker varme i fortauet. Våre beboere møter mange flere utfordringer på alle andre av byens fortau, mange av dem langt dårligere brøytet og strødd enn vårt.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det ikke brukes varme i fortauet men påser at skikkelig strøing blir utført.

Vedtak:

Forslaget falt mot 1 stemme

Sak B) Endring av vedtektene for beregning av fellsekostnader

Forslagsstiller: Ole A. Fevang

Forslag til vedtak:

Abonnementsløsninger som Telia/bredbånd, RfD/Renovasjon og lignende som kjøpes inn som abonnement til hver leilighet viderefaktureres direkte til innkjøpspris uten om felleskostnadenes fordeling.

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

Styrets kommentar:

Fellesutgifter er utgifter som ikke er spesifikt knyttet til den enkelte leilighet og derfor en utgift som blir belastet beboer etter en såkalt eierbrøk: dvs i forhold til størrelsen på leiligheten. Sameiet har i dag bare en kostnad som ikke er definert som felleskostnad. Det er kostnaden til garasje plass som beregnes med et likt beløp pr plass, uavhengig av leilighetens størrelse.

For TV/Bredbånd og renovasjon blir Sameiet fakturert pr leilighet med en fast sum (kr. 9.358,-) pr år. Styret mener at dette ikke burde være en felleskostnad med en urettferdig fordeling avhengig av leilighetsstørrelse, som ikke reflekterer at Sameiet betaler pr. leilighet. De større leilighetene subsidierer derfor de mindre leilighetene.

Gjennomsnittlig størrelse på leilighet i Sameiet er 85 m2. Ved å gjennomføre denne endringen vil beboere med større areal enn dette betale mindre og tilsvarende mer for de med mindre leiligheter. Eksempelvis vil en leilighet på 65 m2 betale kr. 2.221,- mer og en leilighet på 110 m2 kr. 2.719,- mindre.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at endringen gjennomføres og at vedtektenes §3 endres som vist (gult) under

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. **Kostnadene til TV/internett og renovasjon blir fakturert Sameiet med en lik kostnad pr. leilighet og skal ikke fordeles som fellesutgifter, men som utgift knyttet til den enkelte bruksenhet og likt beløp for alle leiligheter.**

For seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m2 BRA for

Vedtak:

Forslaget falt med 3 stemmer mot og 24 for.
NB: Endring forutsetter at alle beboere er enige i endringen

Sak C) Sprøyting mot ugress

Forslagsstiller: Anne Berit Løkken

Forslag til vedtak: Et ønske om effektiv, og langvarig sprøyting mot ugress i sameiets atrie, og langs fortau i Amtmand Bloms gt.

Jeg har prøvd kokende vann og eddikopløsninger med lite og kortvarig virkning.

Vi har en så veldig fint, og koselig plass midt i hjertet av Drammen som fort blir full av ugress. Veldig koselig og fint med dugnadene vi har hatt, men virkningen blir så kortvarig. Kan fortsatt ha dugnader og sammenkomster, men slippe luking i belegningssteinene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall, 50%

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at dette gjennomføres.

Vedtak: Forslag vedtatt.

Sak D) Endringer av vedtektenes §5

Forslagsstiller: Styret i Sameiet

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at følgende endringer gjøres i Vedtektenes §5 som vist (gult) under:

1. Beboer får ansvar for sikringskap. Dette fordi beboer skal slå av alle sikringer 1x pr år for å unngå fastbrenning (iht egenkontroll i leiligheten).
2. Tekst om felles gassanlegg utgår
3. Innført plikt til de med gasspeis til årlig kontroll
4. Gebyr i garasje skal også omfatte snø på bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fram til seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere med gasspeis og gassflasker på terrassen er forpliktet til å ha årlig autorisert ettersyn av peis og tilhørende anlegg, samt følge Sameiets rutiner for internkontroll. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til

Oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar. Tilsynsansvaret innebærer at seksjonseier varsler om eventuelle begynnende skader på bygningsdeler; spesielt fuktskader. Unnlattelse med å varsle dette kan innebære at seksjonseier selv må betale for eventuelle utbedringer. Seksjonseier har ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjergulv 1-2 ganger i året. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom 08.00 og 16.00. Arbeidene skal varsles 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan endres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass. Gebyr kan også ilegges hvis snø ikke fjernes fra bil før innkjøring om vinteren.

Vedtak: Som innstilt av styret



VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås gjenvalgt:

Petter Vøien	2025-2027
--------------	-----------

Vedtak: Valgt

B. Som styremedlem for 2 år foreslås gjenvalgt:

Anne Gill	2025-2027
-----------	-----------

Svein Øksenholt	2025-2027
-----------------	-----------

Vedtak: Valgt

C. Som varamedlem for 1 år foreslås gjenvalgt:

Berit Evensen

2025-2026

Vedtak: ValgtMøtet ble hevet kl.: 21.30

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Petter Vøien /s/

Protokollvitne

Navn: Erik Foss**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder: Petter Vøien Valgt for 2025-2027

Styremedlem: Erik Gunnerud Valgt for 2024-2026

Styremedlem: Per Egil Lobben Valgt for 2024-2026

Styremedlem: Anne Gill Valgt for 2025-2027

Styremedlem: Svein Øksenholt Valgt for 2025-2027

Varamedlem: Berit Evensen Valgt for 2025-2026

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Raadhusen Sameie

Organisasjonsnummer: 991538178

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. februar kl. 16:00 til 19. februar kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Digital møteleder sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for den digitale modulen, gjennomføring, slutføring, samt utarbeidelse og signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Petter Vøien er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Svein Øksenholt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Avvikling av felles gassanlegg

Vi har et stort gassanlegg, med 2 gasstanker nedgravd langs Kirkegata og metervis av gassledninger til alle blokkene. 28 av leilighetene har gasspeis, 40 leiligheter har gasskap på terrassen uten tilkopling og 27 leiligheter har ikke gass fram til terrassen.

Gasspeisene er lite i bruk og i 2022 var det bare 9 peiser som hadde forbruk av betydning.

Et gassanlegg av denne størrelse er underlagt et regime av autoriserte kontroller:

- Årlig service av røranlegg, peiser, målerskap, inntaksskap på bakken, gasstanker, funksjonstest av regulatorer i tanker og inntaksskap.
- Hvert 3. år gjennomgang av uavhengig kontrollinstans.
- Hvert 5. år trykktest av rørstrekk i garasje.
- Hvert 9. år periodisk kontroll av gasstanker
- Hvert 18. år reklassifisering av gasstanker (første gang i 2024)

I tillegg må sameiet foreta månedlig kontroll av tanker, ledningsnett og fordelerskap.

Mangler ved gassanlegget vårt

Vi har i høst hatt en uavhengig kontroll av anlegget. Det er påvist rørføringer i garasjen som ikke kan godkjennes og dokumentasjon av anlegget er mangelfull. Tilførselen fra gass-skap på terrasser til peiser i AB5, 7 og 9 samt KG10 er heller ikke godkjent. Dette utgjør 12 peiser.

Utbedring av dette vil bety en antatt kostnad på kr. 140.000,- for Sameiet og kr. 5-15.000,- for peiseierne.

Ansvarlig for drift og vedlikehold

§5 i Sameiets vedtekter sier at fellesanleggene for gass, herunder tanker og røropplegg, skal bekostes av de sameierne som er tilkoplede anlegget.

Fremtidige drifts og vedlikeholdskostnader

Det ble den 11.01.2024 avholdt et møte mellom styret og peiseiere i Raadhusen Sameie, hvor mangler med anlegget og fremtidige kostnader til drift og vedlikehold ble lagt fram. Basert på dette har peiseierne besluttet at med så få brukere av gasspeis, er det ikke bærekraftig for dem å opprettholde det felles gassanlegget. De som fortsatt ønsker å bruke gasspeisen vil få pristilbud om gassflasker i skap på terrassen. Dette er godkjent av Drammen Brannvesen.

Beslutning om avvikling av gassanlegget

Styret innkaller derfor til ekstraordinært årsmøte for å få et vedtak om at gassanlegget skal avvikles. Ved at anlegget avvikles sparer Sameiet kostnader med å utbedre feilene som er oppdaget i garasjen og å utbedre manglende dokumentasjon. Avviklingskostnadene får derfor ingen innvirkning på felleskostnadene for 2024.

Styrets innstilling

Gassanlegget avvikles.

Det stemmes:

Ja, jeg ønsker gassanlegget avviklet - FOR

Nei, jeg ønsker å beholde gassanlegget - MOT

Forslag til vedtak:

Gassanlegget avvikles.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002250406 . Vår ref.: 5779-1-065

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Raadhushaven
Organisasjonsnr: 991538178
Seksjonseier: Thorkildsen, Magnus
Medeier:
Leilighetsnummer: 065
Adresse: Amtmand Bloms Gate 7, 3015 DRAMMEN
Seksjonsnummer: 65
Gnr. 114
Bnr. 604

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590257.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkrevning for gasspris øker fra 150 kr til 182 kr månedlig fra 01.01.2026 for de det gjelder.
Det følger en garasje plass til hver boligseksjon. (Tinglyst som tilleggsdel. Enkelte seksjonseiere har to plasser.) Dersom en garasje skal selges separat til annen seksjonseier, må kjøper/selger selv stå for reseksjonering. Det vil påløpe administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører ved separat salg. Det betales felleskostnader pr garasjeplass i henhold til vedtektenes § 3. Enkelte seksjoner har gasspris. Styret avleser måler i mai måned, avregning sendes via forretningsfører. Gassmåler skal avleses ved utflytting. Avlesningen sendes forretningsfører. vannmåler må leses av ved utflytting. Innflytters, navn, fødsels- og personnr. må meldes til Drammen kommune v/vann og avløpsetaten. Sameiet har hjemmeside <https://vibbo.no/raadhushaven-1/om-selskapet>

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 102,66,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	222,00	
Felleskostnader	3 880,66	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	942,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	40 900,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Vøien, e-post: raadhushaven@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	114	Bruksnr.	816	Festenr.		Seksjonsnr.	65
Adresse	Amtmand Bloms gate 7, 3015 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 807,35 kr
Vann	3 493,31 kr
Sum	9 300,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	2 580,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Amtmand Bloms gate 7
3015 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@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 viderefordlet 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:

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