

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 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 56 361,-
Omkostn.: Kr 100 290,-
Total ink omk.: Kr 4 056 651,-
Felleskostn.: Kr 5 030,-
Selger: Ann Elisabeth Elvaker

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1916
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 2607.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 10
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1002260091

Velkommen!

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Brakerøya med nærhet til alt byen har å by på. Her får du en enklere hverdag, med kort gangavstand til byens fasiliteter og servicetilbud, inkludert restauranter, caféer, kjøpesentre, butikker, samt enkel tilgang til buss, tog, elvepromenaden og naturskjønne Drammensmarka. Samtidig er området i spennende utvikling, med bl.a. nye Drammen sykehus og helsepark.

Høydepunkter:

- God internbeliggenhet og fin planløsning.
- Lys og luftig stue
- God takhøyde
- Ombygget/renovert i 2007
- Leiligheten disponerer en utvendig parkeringsplass
- Enkel påkjøring til E18
- Kort gange til nye Drammen sykehus og Brakerøya stasjon
- Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til CC kjøpesenter
- Nærhet til elva og marka med flotte turmuligheter

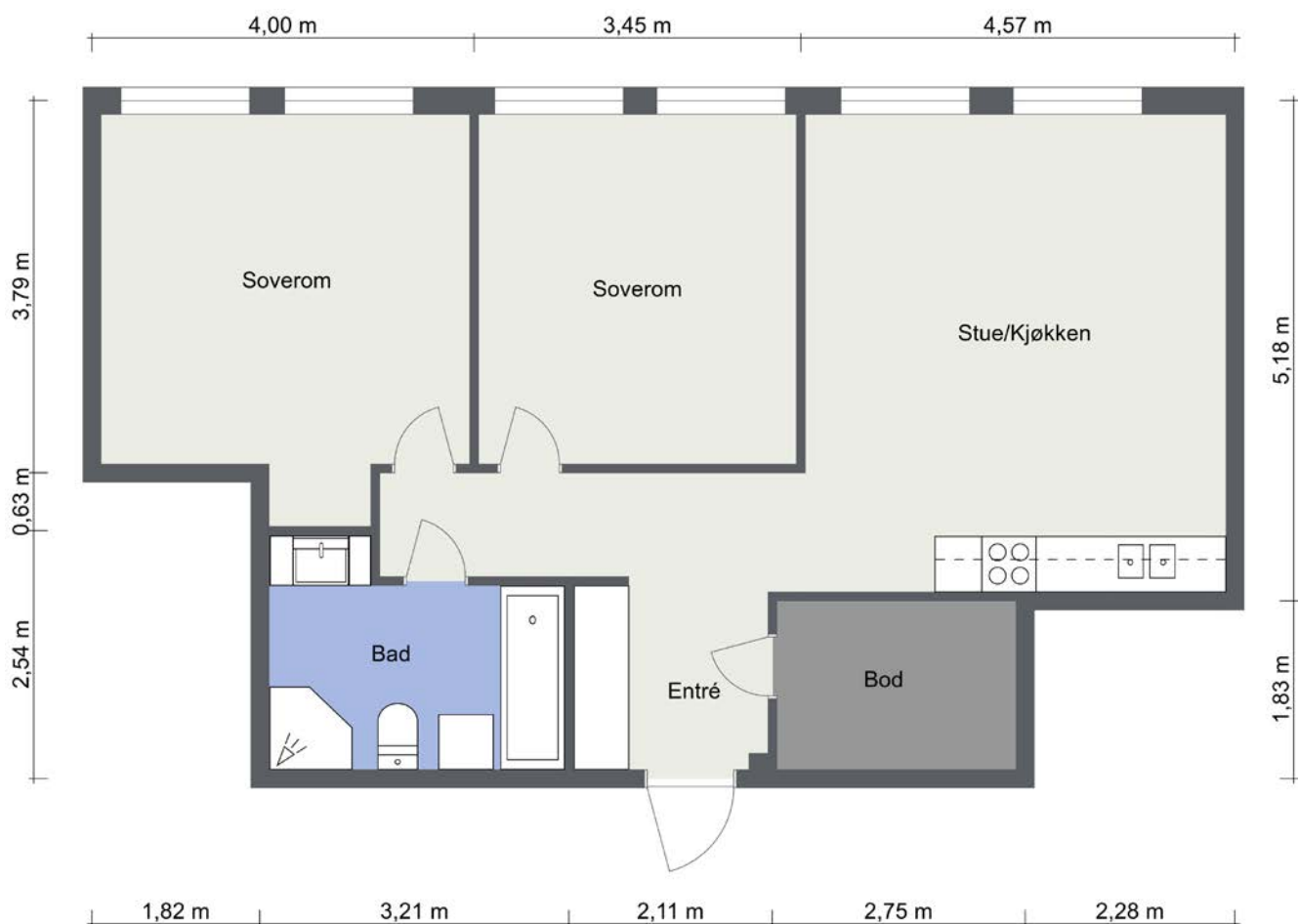
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	62
Budskjema	115

Planteegning



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



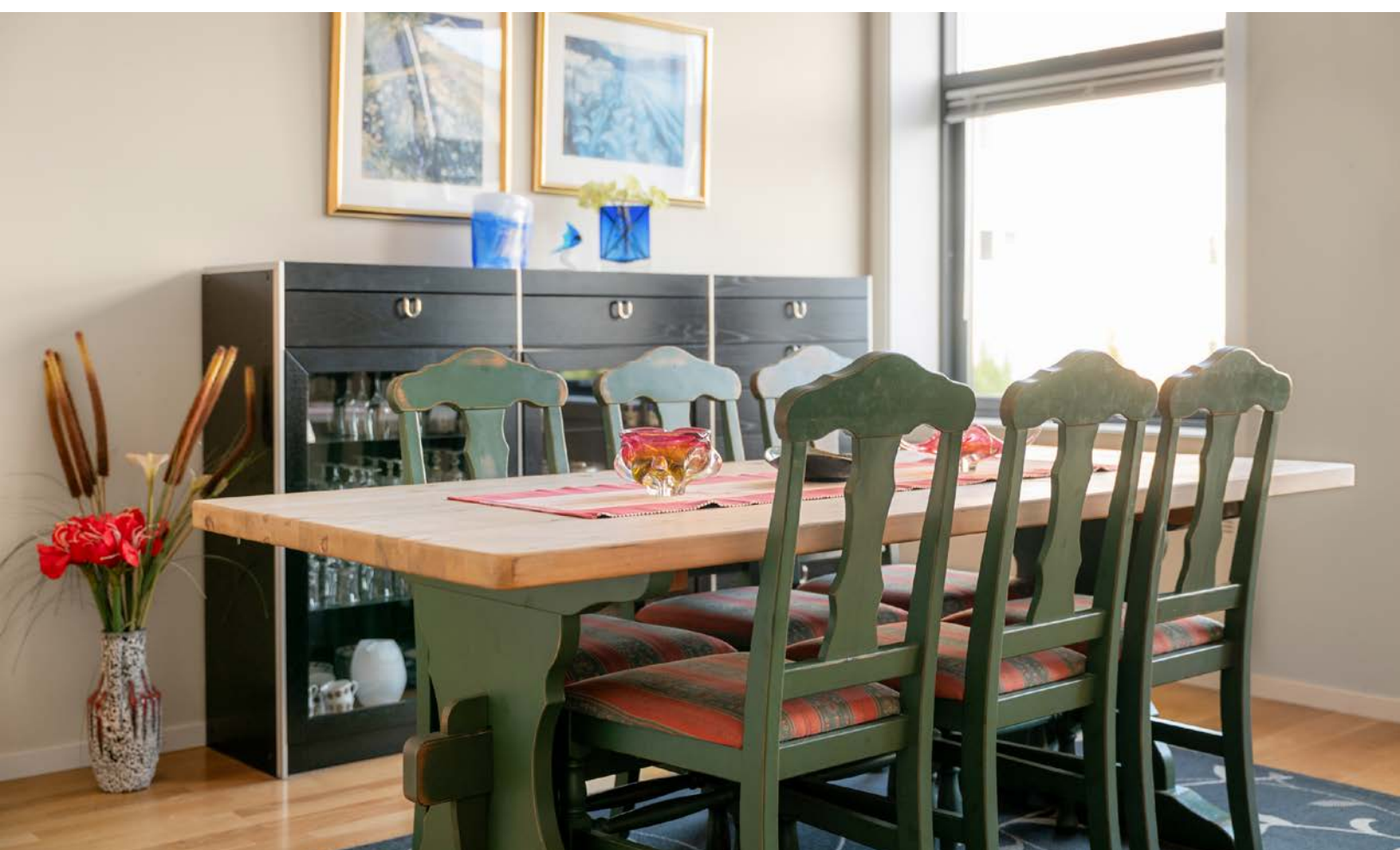




















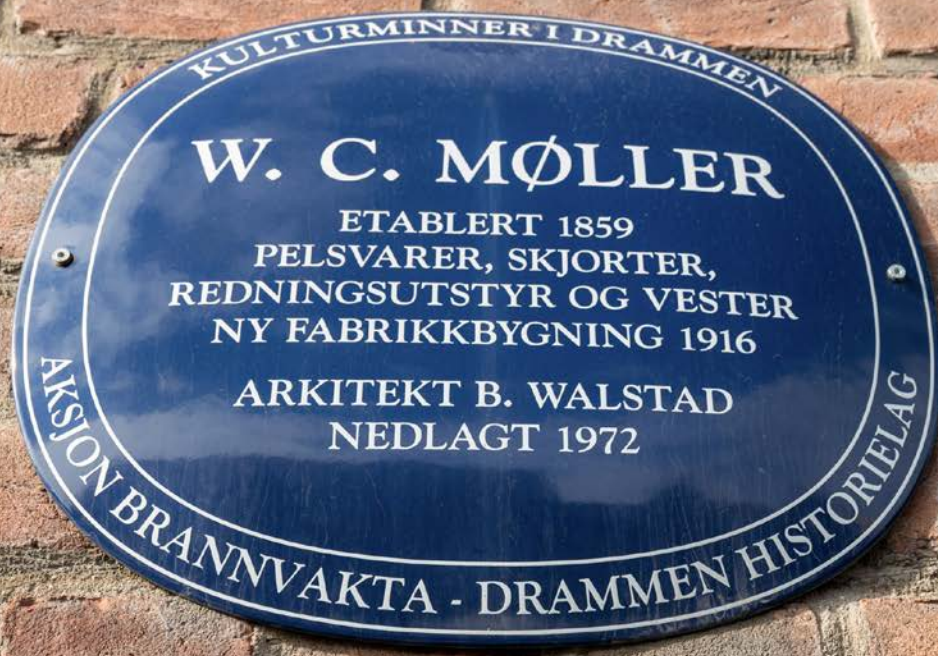














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2607.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen i Bragerhagen 16B har en attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til et godt utvalg av handel- og servicetilbud. I kort avstand finner du dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og øvrige servicetjenester som gjør hverdagen enkel og effektiv. Det er også kort vei til kjøpesentre og et variert tilbud av nisjebutikker, kaféer og serveringssteder.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter for både store og små. I nærområdet finnes flotte tur- og friområder, parker og lekeplasser som innbyr til aktivitet og avslapning året rundt. For den aktive er det tilgang til turstier, idrettsanlegg og treningsfasiliteter i komfortabel avstand fra boligen.

Beliggenheten kombinerer rolige og etablerte omgivelser med nærhet til bymessige fasiliteter, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både familier, par og enslige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet med teglstein. Saltak tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig. Boligen selges med fullmakt.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Tilleggscommentar

Utbedringer i boligen

April 2025: Installasjon av ny komfyrvakt og platetopp, utført av Welhaven Rør og Elektro AS.

Oktober 2025: Utskifting av lekk kran på badet, utført av 24 Center Rørlegger Drammen.

November 2025: Utskifting av termostat til varmekabler, utført av Welhaven Rør og Elektro AS.

Februar 2026: Utskifting av vaskemaskinkran, utført av Røine Rørservice.

Vedlikehold via borettslaget:

Utvendig vindusvask utføres 3-4 ganger per år.

Tidligere forhold: Noen vanninntrengning fra kjeller. for mange år siden, etter kraftig regnskyll. Drammen kommune utbedret forholdet i etterkant ved å gjennomføre arbeid på vann- og avløpssystemet i gatene rundt bygget. Det er nylig gjennomført rørinspeksjon i regi av borettslaget. Rapport avventes per nå.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,2 kvm. Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Overflater: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Bad > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er motfall på badegulvet.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføring fra badekaret som kommer opp av gulvet.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftkanalen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i spisestuens lengde på mellom 15 og 35 mm, og i stuens

lende på ca. 20 mm i tillegg til lokale skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er rehabilitert/oppusset i 2007 ifølge tidligere eier.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia vedr TV/bredbåndstjenester.

Parkering

Leiligheten har vedtektsfestet midlertidig enerett til parkeringsplass nr. 16 på fellesarealene.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret etter avtale med seksjonseier.

Midlertidig utleie til andre seksjonseiere er betinget av styrets samtykke.

Parkeringsplasser kan ikke selges eller leies ut eksternt. Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet 01.01.2018.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86359163

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Energimerke

Ikke angitt

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

56 361 (Andel av fellesgjeld)

3 956 361 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

98 900 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 290 (Omkostninger totalt)

112 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 056 651 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 068 551 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 071 351 (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 9 114 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Drammen kommune har ikke innført generell eiendomsskatt på bolig og fritidseiendom.

Formuesverdi primærbolig

Kr 871 605 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 486 419 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

95/2202

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 5 030,- pr. måned og er fordelt slik:

- TV og internett kr 478,-
- Grunnkostnad kr 4 552,-

Alle kostnader i sameiet fordeles etter sameierbrøken, bortsett fra Tv/bredbånd som fordeles likt.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 030

Andel Fellesgjeld

Kr 56 361

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.03.2026

Andel fellesformue

Kr 79 188

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bragerhagen 16

Organisasjonsnummer

894928522

Om sameiet

Sameiet Bragerhagen 16 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 894928522. Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Saker som er under arbeid:

- Arbeidet rundt en eventuell drenering rundt hovedbygget avventes, for å videre kartlegge det faktiske behovet.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte av vinduer. Dette utføres etter behov, og kun etter teknisk befaring er utført og det er funnet nødvendig for utskiftning, blir det igangsatt tiltak. Befaring ble utført høsten 2024 og godkjent, og vinduer er bestilt og skiftet i løpet av mars 2025.
- Utbytte av utvendige vinduer og terrassedører. Dette har vært behovsprøvd, det vil si at styret i samarbeid med entreprenør har utført befaring for å avdekke om innmeldt behov har vært rent kosmetisk, eller et faktisk behov for utbytting.
- Den utvendige delen av ventilasjonsanlegget i hovedbygget (på tak over oppgang B) ble det utført full service på i desember 2024 og januar 2025.
- Ny oppmerking av sameiets parkeringsplasser.
- Årlig leie av avfalls-containere på vårparten, for at sameiets beboere kunne kvitte seg med avfall, samt fjerning av avfall satt igjen på sameiets fellesarealer.

Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86359163. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon utført av Østlandske revisorer AS.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 1 seksjoner i sameiet.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024. Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139098089, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 24.03.2026: 1 306 555

Andel av saldo: 56 362

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2040)

Annuitet, Flytende rente

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l.) må ikke holdes i leilighetene. Hunder SKAL holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene. Etterlatenskaper SKAL fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nedre Buskerud Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 10, seksjonsnummer 21 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/10/21:

28.06.1877 - Dokumentnr: 900061 - Erklæring/avtale
ang. div. betingelser for anlegg og drift av et damphøvleri
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1923 - Dokumentnr: 904515 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1955 - Dokumentnr: 2228 - Erklæring/avtale
ang. riving av provisorisk garasje når bygningsmyndighetene
forlanger det.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1989 - Dokumentnr: 10437 - Erklæring/avtale
Skjøte inneh. best. om div. ledninger m.v..
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2004 - Dokumentnr: 19909 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2004 - Dokumentnr: 19909 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:10 Snr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2009 - Dokumentnr: 314175 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 16

Formål: Næring
Sameiebrøk: 600/2357
Ny seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/2357

25.08.2014 - Dokumentnr: 708822 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 73/2357
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/2202

01.01.2020 - Dokumentnr: 891148 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:113 Bnr:10 Snr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 750203 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:10 Snr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 24.06.2010.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende)
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Unntak:

- a) Seksjonseiere kan fortsatt leie ut sin seksjon for lengre perioder, men må overholde sameiets øvrige regler for utleie.
- b) Midlertidig overnatting av gjester i seksjonseiers egen boenhet regnes ikke som korttidsutleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

- a) Seksjonseiere plikter å informere styret skriftlig ved utleie av sin seksjon, samt legge inn leieforholdet på nbbo.no/Logginn/Minside/Min bolig/Utleie
- b) Varslingen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til den nye leietakeren, samt periode for utleie.
- c) Ved utleie skal seksjonseieren informere leietakeren om gjeldende vedtekter og husordensregler.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er vurdert til Høy bevaringsverdi - klasse B.

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

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

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 dekningssalg 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 og

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

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

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
0 Kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke basis
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 114 900

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

26.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bragerhagen 16B , 3012 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 113, bnr. 10, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1084

Referansenummer: LM2247

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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. Beliggende meget sentral på Bragernes i umiddelbar nærhet til Bragernes Torg med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort gangavstand til jernbane, CC handlesenter. Gode turmuligheter i Bragernesåsen. Leiligheten ligger i gangavstand fra Drammen nye sykehus.

Andel av sameiets eiertomt. Tomten er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert gårdsplass.

Leiligheten ligger i 2.etg. Det er heis i bygget.

Leiligheten er rehabilitert/oppusset i 2007 ifølge tidligere eier. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Felles biloppstillingsplass i gårdsplass.

Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet med teglstein. Saltak tekket med takstein. 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

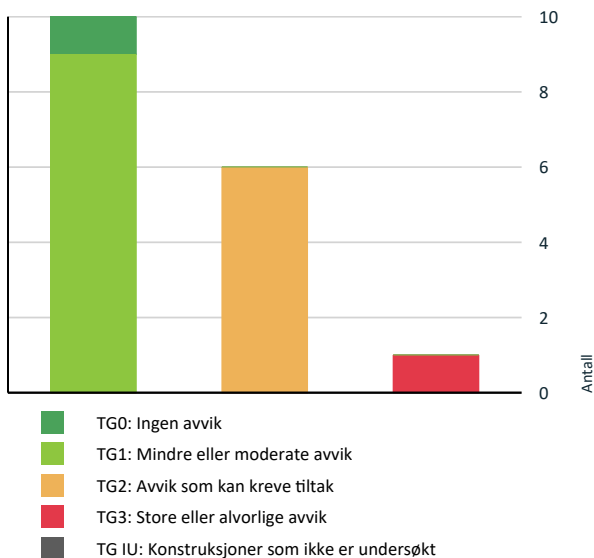
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

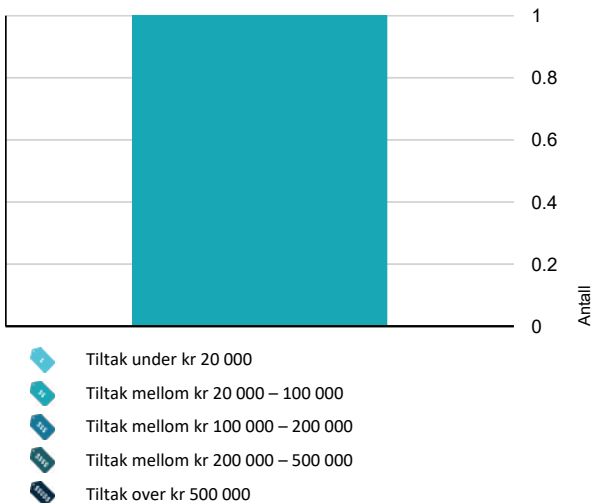
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1916

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entredør.

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater.
Takhøyden er 253 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Vegger og tak er normalt godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold av parketten må påregnes på sikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i spisestuens lengde på mellom 15 og 35 mm, og i stuens lende på ca. 20 mm i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

Dørene er godt vedlikeholdt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2007 ifølge tidligere eier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ca. 10 mm motfall fra toppen av slukristen til flis ved dørterskelen.

Det er en flislagt oppkant på ca. 25 mm ved dørterskelen.

Rørlegger har byttet termostat varmekabler 26.11.25.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er motfall på badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføring fra badekaret som kommer opp av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, badekar, dusjkabinett med glassvegger/dører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende entre i garderobeskapet. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap. Integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Komfyrvakt og platetopp montert i April 2025. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Stoppekran er i gangen utenfor leiligheten. Stoppekransen er ikke besiktiget.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på cirka 200 l fra 2007 er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereider er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på berederen.

Det må påregnes å skifte ut berederen på kort sikt. Berederen nærmer seg 20 år.



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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer.

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 Det elektriske anlegget ble antagelig montert i 2007.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jåmør 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?
Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

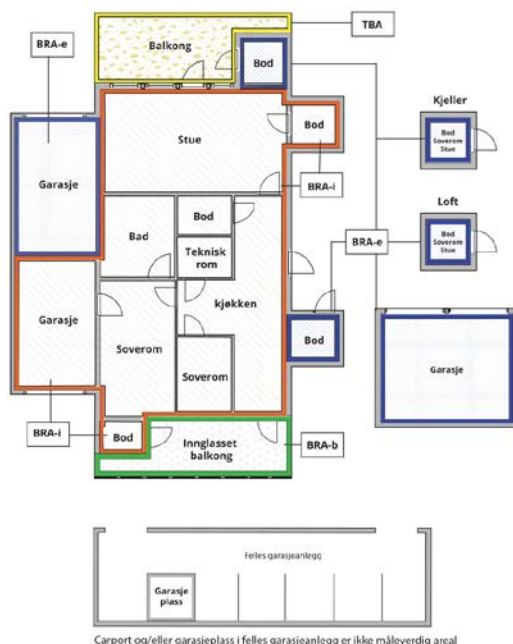
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74	5		79	
SUM	74	5			
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,2 m2.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør
17.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	10		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bragerhagen 16B							
Hjemmelshaver Elvaker Ann Elisabeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentral på Bragernes i umiddelbar nærhet til Bragernes Torg med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort gangavstand til jernbane, CC handlesenter og Sats treningssenter. Gode turmuligheter i Bragernesåsen.

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

Andel av sameiets eiertomt. Tomten er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Lisbet Elvaker
Wiggo Karoliussen
Lisa Elvaker

Boligen

Bragerhagen 16B
3012 Drammen
3301-113/10/0/21

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Utbedringer i boligen

April 2025: Installasjon av ny komfyrvakt og platetopp, utført av Welhaven Rør og Elektro AS.

Oktober 2025: Utskifting av lekk kran på badet, utført av 24 Center Rørlegger Drammen.

November 2025: Utskifting av termostat til varmekabler, utført av Welhaven Rør og Elektro AS.

Februar 2026: Utskifting av vaskemaskinkran, utført av Røine Rørservice.

Vedlikehold via borettslaget:

Utvendig vindusvask utføres 3–4 ganger per år.

Tidligere forhold: Noen vanninntrengning fra kjeller. for mange år siden, etter kraftig regnskyll. Drammen kommune utbedret forholdet i etterkant ved å gjennomføre arbeid på vann- og avløpssystemet i gatene rundt bygget.

Det er nylig gjennomført rørinspeksjon i regi av borettslaget. Rapport avventes per nå.



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

Bragerhagen 16B - Nabolaget Brakerøya - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Solbakken	2 min
Linje 71, 72, 139	0.1 km
Brakerøya stasjon	9 min
Linje L1, RE11, R12, R13	0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	13 min
316 elever, 17 klasser	0.9 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	7 min
534 elever, 27 klasser	2.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
316 elever, 24 klasser	3.1 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 kl.)	9 min
75 elever, 8 klasser	3.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
595 elever, 46 klasser	3.8 km
St. Hallvard videregående skole	5 min
750 elever, 26 klasser	2.7 km
Lier videregående skole	6 min
550 elever	3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

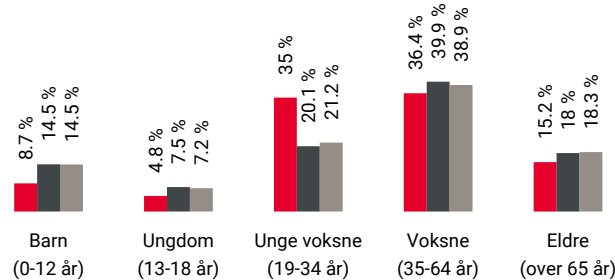
Veldig trygt 75/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brakerøya	749	424
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-5 år)	8 min
40 barn	0.6 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	12 min
28 barn	0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 år)	14 min
41 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Brakerøya	1 min
PostNord	0.1 km
Spær Cc Drammen	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



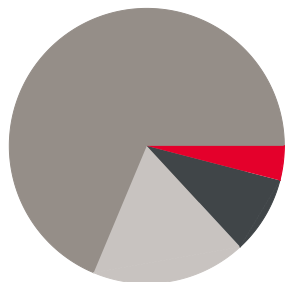
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

⚽ Fjellheim tennisbane Tennis	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🚶 EVO CC Drammen	5 min 🚶
🚶 SATS Drammen	5 min 🚶

Boligmasse

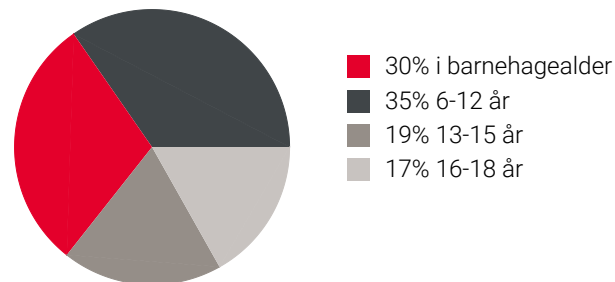


4% enebolig
9% rekkehus
68% blokk
18% annet

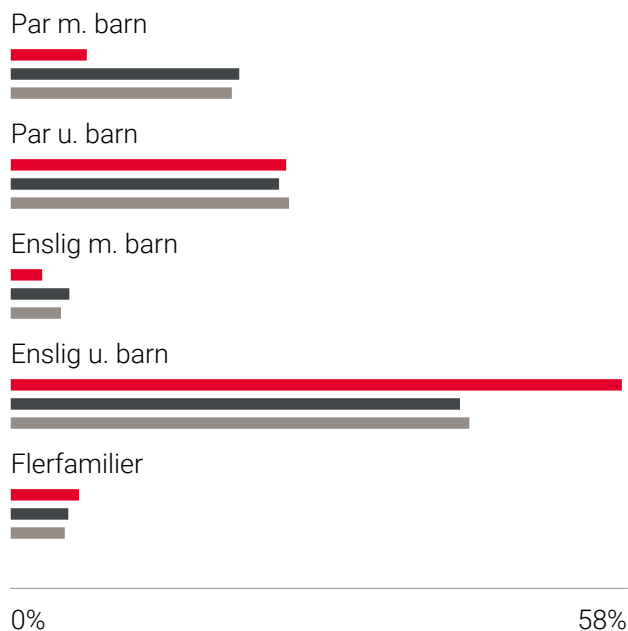
Varer/Tjenester

📦 CC Drammen	5 min 🚶
📦 Vitusapotek CC Drammen	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



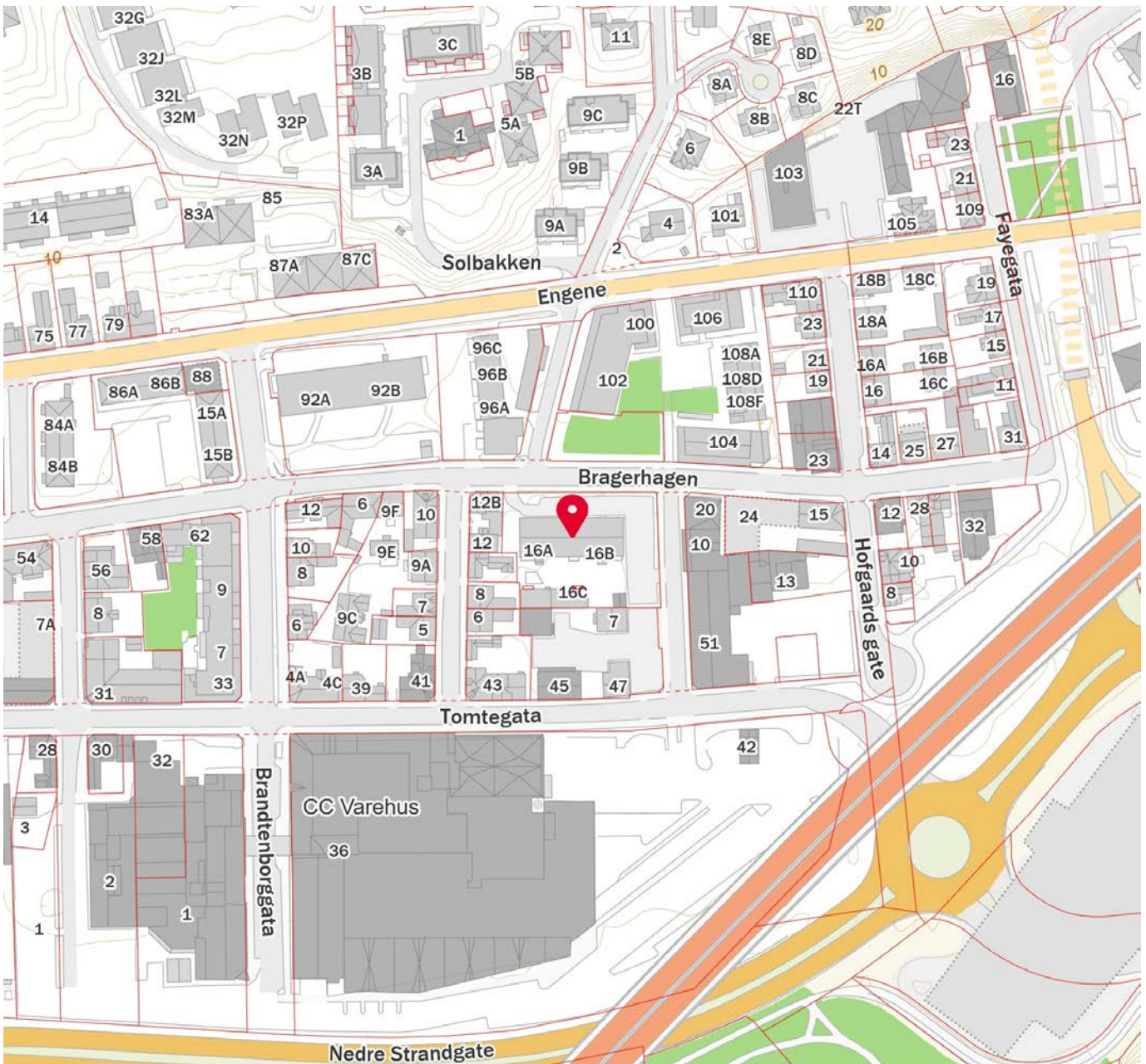
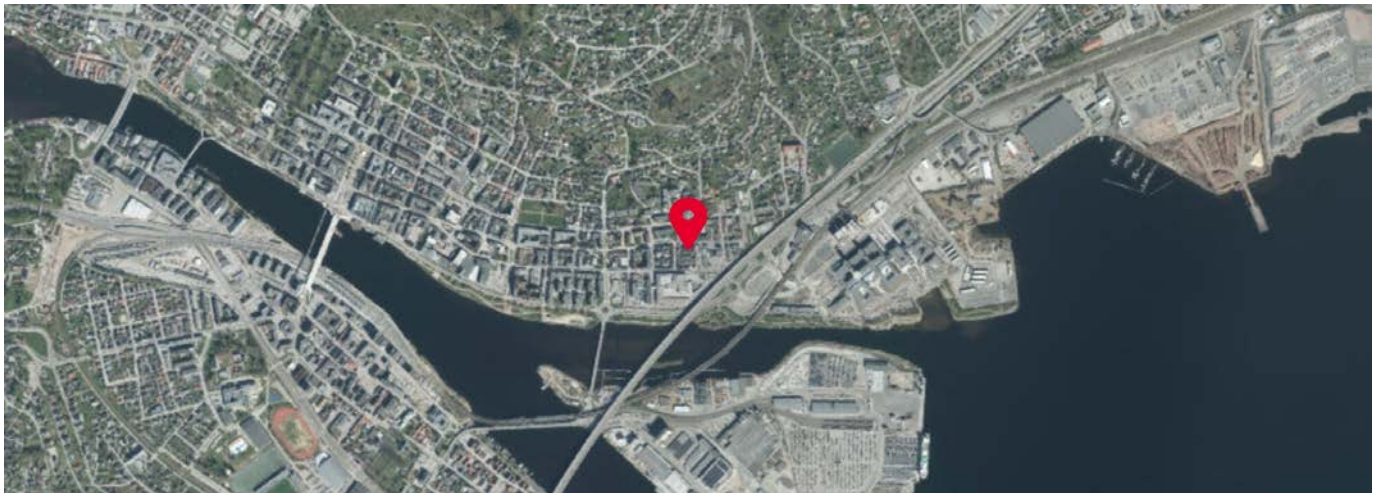
Familiesammensetning



0% 58%
Brakerøya
Drammen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Gangfelt avgrensning
 Kjørebaneant	 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Vegoppmerking
 Vegrekkeverk	 Vegskulderkant	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Skjerm
 Tank	 Bru	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
Brukonstruksjon	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Lekeplass
 Bebygd område	 Annet	

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Bevaring naturmiljø	 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bragerhagen 16

Dato og sted

Dato: Onsdag 26.03.2025 kl. 19:00

Sted: Marvins diner

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 162 991,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 75000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Styret foreslår følgende vedtektsendringer, og hver sak må vedtas med 2/3 flertall av de stemmeberettigede for å bli gyldige.

5.1 Endring vedtektenes punkt 2. Rettslig disposisjonsrett (2)

Sameiet ligger i et område som forventes å bli populært når det nye sykehuset åpner.

Vi kan forvente at både privatpersoner og selskaper kjøper leiligheter med formål korttidsutleie gjennom tjenester som Airbnb

Dette har ikke vært noe problem for vårt sameie historisk sett, men styret ønsker å tydeliggjøre i våre vedtekter slik at det lovmessige med korttidsutleie er tydelig. Erfaring fra andre sameier med mye korttidsutleie, blir det større slitasje på fellesarealer, gjerne mer volum på søppel og dermed mer oppfølging for styret.

Dagens punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett (2)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styrets vurdering:

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan settes til mellom 60 og 120 døgn.

Styret ønsker derfor å foreslå å endre fra dagens 90 døgn til 60 døgn, samt en spissing av teksten.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (2) fra 90 døgn til 60 døgn

2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (2)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Unntak:

- a) Seksjonseiere kan fortsatt leie ut sin seksjon for lengre perioder, men må overholde sameiets øvrige regler for utleie.*
- b) Midlertidig overnatting av gjester i seksjonseiers egen boenhet regnes ikke som korttidsutleie.*

5.2 Endring av vedtektenes pkt 2: Rettslig disposisjonsrett (3)

Et gjentakende problem sameiet har hatt, er manglende kontaktinformasjon til spesielt leietakere. Ved eierskifte er det egen rutine der seksjonseier/megler er forpliktet til å varsle styret, slik at dette blir oppdatert seinest ved overtagelsesdato.

Ved utleie, så savner styret automatisk informasjon om hvem som flytter inn med kontaktinformasjon. Dette både pga sikkerhet i sameiet, og styrets mulighet å kontakte alle beboerne ved behov. Sameiet opplever også problemer når folk flytter ut, som etterlater seg eiendeler på sameiets fellesområder slik at fellesområdet blir forsoylet. Dette blir også et unødvendig merarbeid og i noen tilfeller kostnad for sameiet.

Dagens gjeldende vedtekt pkt 2 (3)

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår under 2 Rettslig disposisjonsrett tre nye tilleggspunkter om seksjonseiers ansvar ved utleie, etter pkt (3) slik at dagens punkt 4 *Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon....* forskyves til punkt 7:

Nye punkter:

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

a) Seksjonseiere plikter å informere styret skriftlig ved utleie av sin seksjon, samt legge inn leieforholdet på [nbbo.no/Logginn/Minside/Min bolig/Utleie](http://nbbo.no/Logginn/Minside/Min_bolig/Utleie)

b) Varslingen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til den nye leietakeren, samt periode for utleie.

c) Ved utleie skal seksjonseieren informere leietakeren om gjeldende vedtekter og husordensregler.

(5) Ansvar for fellesarealer ved flytting

Seksjonseiere er ansvarlige for å fjerne samtlige personlige eiendeler fra fellesarealer ved flytting, det samme gjelder når leietaker flytter ut. Både inne på fellesarealer inkl kjeller, samt ute.

(6) Håndtering av etterlatte eiendeler etter påminning

a) Styret har rett til å fjerne og kaste etterlatte eiendeler på seksjonseierens regning dersom de ikke er fjernet innen 7 dager etter skriftlig varsel.

b) Dersom varsel ikke kan gis (f.eks. ved ukjente eiere), kan styret umiddelbart fjerne etterlatte gjenstander for å unngå forsøpling.

c) Kostnader for bortkjøring, lagring eller fjerning kan kreves dekket av den ansvarlige seksjonseieren.

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til tre nye punkter under 2 -1 Rettslig disposisjonsrett (4 - 6) om seksjonseiers ansvar ved utleie, og dagens punkt (4) forskyves til punkt (7).

5.3 Endring av vedtektenes pkt 3: Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Tydeliggjøre i vedtektene at alle beboere har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealer, og derfor skal ikke private eiendeler oppbevares på fellesarealer uten evt avtale med styret for en begrenset periode.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 6 under **pkt 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**", spesifikt ledd **"3-1 Rett til bruk"**

Beboere skal holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealer. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander i fellesområder kan fjernes etter klage fra beboere eller hvis styret på egenhånd vurderer at de er til hinder for trivsel, renhold, adkomst til og fra leiligheter, og spesielt hvis de bryter med sikkerhetshensyn.

Normalt vil det bli det gitt en ukes varsel, men av sikkerhetshensyn kan det medføre øyeblikkelig fjerning. Barnevogner og sykler kan plasseres i kjelleren og sykkelstativ ute.

5.4 Nytt punkt 10 Sanksjoner ved brudd av vedtektene og dagens punkt 10 endres til punkt 11

Forslag til vedtak: Styret foreslår *nytt punkt 10 Sanksjoner ved brudd på vedtektene*, og dagens punkt 10 endres til punkt 11:

Ved vesentlige brudd på disse vedtekter kan styret ilegge overtredelsgebyr. Ved gjentatte og alvorlige brudd følger sameiet eierseksjonsloven §38 og §39.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Styreleder Jostein Elvaker Haande ble valgt inn som styreleder for to år under generalforsamlingen i 2024, og sitter frem til valg av ny styreleder på generalforsamling 2026.

6.2 Styremedlemmer

Asle Olufsen ble valgt inn som styremedlem for to år under generalforsamling 2024, og sitter frem til valg av nytt styremedlem for to år på generalforsamling 2026.

Odd Arve Gulliksen ble valgt inn som styremedlem under ekstraordinært årsmøte 3. juli 2024, og ble valgt inn frem til årets generalforsamling. Denne posten er derfor da opp til gjenvalg under denne generalforsamlingen.

Odd Arve Gulliksen har stilt seg selv til disposisjon for vervet til valget under årsmøtet.

6.3 Varamedlemmer

Varamedlem var Hanna Rodgers Løseth frem til årets generalforsamling, men har ikke fått noen indikasjon til at hun ønsker å stille som kandidat igjen. Styret har ikke fått inn forslag og/eller interesse fra noen kandidater.

6.4 Valgkomité

Sameiet har som i de senere årene ikke hatt noen aktiv valgkomité.

Med vennlig hilsen for styret

05.03.2025

Jostein Elvaker Haande

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Bragerhagen 16

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bragerhagen 16 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 894928522. Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Jostein Elvaker Haande

Styremedlem, Asle Olufsen

Styremedlem, Odd Arve Gulliksen

Varamedlem, Hanna Rodgers Løseth

Valgkomité:

Styret har fungert som valgkomité i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 17 saker.

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

Saker som er under arbeid:

- Bytte av vinduer. Dette utføres etter behov, og kun etter teknisk befaring er utført og det er funnet nødvendig for utskiftning, blir det igangsatt tiltak. Befaring ble utført høsten 2024 og godkjent, og vinduer er bestilt og ventes skiftet i løpet av mars 2025.
- Arbeidet rundt en eventuell drenering rundt hovedbygget avventes, for å videre kartlegge det faktiske behovet.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Utbytte av utvendige vinduer og terrassedører. Dette har vært behovsprøvd, det vil si at styret i samarbeid med entreprenør har utført befaring for å avdekke om innmeldt behov har vært rent kosmetisk, eller et faktisk behov for utbygging.
- Den utvendige delen av ventilasjonsanlegget i hovedbygget (på tak over oppgang B) ble det utført full service på i desember 2024 og januar 2025.
- Ny oppmerking av sameiets parkeringsplasser.
- Årlig leie av avfalls-containerer på vårparten, for at sameiets beboere kunne kvitte seg med avfall, samt fjerning av avfall satt igjen på sameiets fellesarealer.

Arbeidsmiljø

Sameiet har 1 ansatt.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Den ansatte fratredte sin stillingen fra og med 1. november 2024, og det har enn så lenge ikke blitt ansatt noen ny.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdifsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86359163. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon utført av Østlandske revisorer AS.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 1 seksjoner i sameiet.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

19.02.2025

Jostein Elvaker Haande

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Resultatregnskap Sameiet Bragerhagen 16 - 2024-12

	Note	Regnskap Ar 2024	Regnskap Ar 2023	Budsjett Ar 2024	Budsjett Ar 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 257 540	1 168 860	1 258 152	1 279 008
Sum inntekter		1 257 540	1 168 860	1 258 152	1 279 008
Kostnader					
Personalkostnader	2	147 112	154 718	182 644	182 644
Kommunale avgifter		5 067	3 799	4 000	4 000
Strøm og annen energi	3	45 350	46 578	47 000	47 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	294 489	79 942	1 348 000	378 000
Løpende driftskostnader	5	181 216	180 086	176 800	191 800
Administrativ konsulentbistand	6	71 296	68 560	71 845	75 484
Digitale tjenester		159 784	152 093	172 500	159 534
Forsikringer		57 166	48 132	56 300	77 657
Andre driftskostnader	7	36 019	25 444	12 000	7 400
Sum driftskostnader		997 501	759 350	2 071 089	1 123 519
Driftsresultat		260 039	409 510	-812 937	155 489
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 520	1 555	0	0
Andre finansinntekter		5 001	4 204	0	0
Rentekostnader		103 570	92 241	146 552	103 378
Sum finansinntekter / finanskostnader		-97 048	-86 483	-146 552	-103 378
Årets resultat		162 991	323 027	-959 489	52 111
Disponering:					
Overført annen egenkapital		162 991	323 027	0	0
Sum disponeringer		162 991	323 027	0	0

Balanse - Sameiet Bragerhagen 16 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 123	4 731
Erstatningsmessige skader		0	1 500
Andre fordringer		160 356	127 177
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 291 966	1 213 547
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 129	0
Sum omløpsmidler		1 466 574	1 346 955
SUM EIENDELER		1 466 574	1 346 955

Balanse - Sameiet Bragerhagen 16 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-41 909	-204 900
Sum egenkapital	8	-41 909	-204 900
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	1 356 462	1 401 864
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	12 869
Gjeld til forretningsfører		0	100
Leverandørgjeld		146 567	125 355
Skyldig off. myndigheter		3 029	2 523
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	7 029
Påløpne renter		552	830
Annen kortsiktig gjeld		1 873	1 286
Sum gjeld		1 508 483	1 551 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 574	1 346 955

Sted: _____, dato: _____

Jostein Elvaker Haande
Styreleder

Asle Olufsen
Styremedlem

Odd Arve Gulliksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 094 532	1 021 980
3621 Strømvagift motorvarmer/ ladestasjon elbil	2 400	2 400
3630 Internett / Bredbånd	160 608	144 480
Sum	1 257 540	1 168 860

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	52 200	58 570
5150 Opptjente feriepenger	6 264	7 028
5330 Styrehonorar	70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 230	18 128
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	883	991
5920 Yrkesskadeforsikring	535	0
Sum	147 112	154 718

Antall årsverk sysselsatt: 0,2.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	45 350	46 578
Sum	45 350	46 578

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 240	2 563
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	95 542	77 379
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 025	0
6640 Periodisk vedlikehold	111 682	0
Sum	294 489	79 942

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	73 935	79 419
6395 Sommer og vintervedlikehold	89 000	88 367
6730 Honorar for teknisk rådgivning	6 482	0
6780 Andre driftsavtaler	11 800	12 300
Sum	181 216	180 086

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 250	4 000
6710 Forretningsførerhonorar	68 046	64 560
Sum	71 296	68 560

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	53	25
6400 Leie maskiner	774	0
6490 Annen leiekostnad	10 130	5 570
6500 Verktøy	6 052	6 016
6540 Inventar	1 998	6 299
6550 Driftsmateriale	9 548	1 922
6552 Programvare (software)	253	248
6800 Kontorrekvisita	504	135
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 606	910
7000 Drivstoff	1 199	249
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 502	1 518
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	0	151
Sum	36 019	25 444

Note 8 - Egenkapital

	Ar 2024	Ar 2023
Opptjent egenkapital	-41 909	-204 900
SUM EGENKAPITAL	-41 909	-204 900

Sameiets egenkapital er negativ på grunn av at vedlikehold i sameiet er finansiert ved låneopptak. Det forventes at egenkapitalen vil være negativ i noen år fremover.

Note 9 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Bytte vinduer og balkongdører samt refinansiering
Lånenummer:	12139098089
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.45 %
Betingelser:	Flyende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 610 081
Lånesaldo 01.01:	1 401 864
Avdrag i perioden:	45 402
Lånesaldo 31.12:	1 356 462
Saldo 5 år frem i tid:	1 072 231

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139098089	1	83 148	83 148
	1	70 845	70 845
	1	67 763	67 763
	1	61 597	61 597
	1	60 992	60 992
	2	60 359	120 718
	2	58 515	117 030
	1	52 983	52 983
	1	52 349	52 349
	3	49 294	147 882
	1	46 212	46 212
	2	44 340	88 680
	1	43 735	43 735
	2	40 047	80 094
	1	38 808	38 808
	1	36 358	36 358
	1	33 276	33 276
	5	30 799	153 995

Langsiktig lån og pantstillelser

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragerhagen 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragerhagen 16

Styreleder	Jostein Elvaker Haande (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Odd Arve Gulliksen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Asle Olufsen (sign.)	05.03.2025



Til årsmøte i
Sameiet Bragerhagen 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bragerhagen 16's årsregnskap som viser et overskudd på kr 162 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 7.mars 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bragerhagen 16 onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - Marvins diner.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 10

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 10 av 28 seksjoner totalt.

Fra NBBO møtte: ingen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Jostein Elvaker Haande

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Jostein Elvaker Haande

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt noe tellekorps, da ingen av de fremmøtte mente at dette var nødvendig.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Stian Kim Thorstensen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 162 991,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 75000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring vedtektenes punkt 2. Rettslig disposisjonsrett (2)

Sameiet ligger i et område som forventes å bli populært når det nye sykehuset åpner. Vi kan forvente at både privatpersoner og selskaper kjøper leiligheter med formål korttidsutleie gjennom tjenester som Airbnb

Det har ikke vært noe problem for vårt sameie historisk sett, men styret ønsker å tydeliggjøre i våre vedtekter slik at det lovmessige med korttidsutleie er tydelig. Erfaring fra andre sameier med mye korttidsutleie, blir det større slitasje på fellesarealer, gjerne mer volum på søppel og dermed mer oppfølging for styret.

Dagens punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett (2)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styrets vurdering:

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan settes til mellom 60 og 120 døgn.

Styret ønsker derfor å foreslå å endre fra dagens 90 døgn til 60 døgn, samt en spissing av teksten.

Vedtak:

Forslag til endring av punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (2) fra 90 døgn til 60 døgn

2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (2)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Unntak:

- a) Seksjonseiere kan fortsatt leie ut sin seksjon for lengre perioder, men må overholde sameiets øvrige regler for utleie.
- b) Midlertidig overnatting av gjester i seksjonseiers egen boenhet regnes ikke som korttidsutleie.

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (2) fra 90 til 60 døgn, samt spissing av vedtektsteksten.

5.2 Endring av vedtektenes pkt 2: Rettslig disposisjonsrett (3)

Et gjentakende problem sameiet har hatt, er manglende kontaktinformasjon til spesielt leietakere. Ved eierskifte er det egen rutine der seksjonseier/megler er forpliktet til å varsle styret, slik at dette blir oppdatert seinest ved overtagelsesdato.

Ved utleie, så savner styret automatisk informasjon om hvem som flytter inn med kontaktinformasjon. Dette både pga sikkerhet i sameiet, og styrets mulighet å kontakte alle beboerne ved behov. Sameiet opplever også problemer når folk flytter ut, som etterlater seg eiendeler på sameiets fellesområder slik at fellesområdet blir forsøplet. Dette blir også et unødvendig merarbeid og i noen tilfeller kostnad for sameiet.

Dagens gjeldende vedtekt pkt 2 (3)

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Vedtak:

Styret foreslår under 2 Rettslig disposisjonsrett tre nye tilleggspunkter om seksjonseiers ansvar ved utleie, etter pkt (3) slik at dagens punkt 4 *Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon....* forskyves til punkt 7:

Nye punkter:

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

a) Seksjonseiere plikter å informere styret skriftlig ved utleie av sin seksjon, samt legge inn leieforholdet på nbbo.no/Logginn/Minside/Min bolig/Utleie

b) Varslingen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til den nye leietakeren, samt periode for utleie.

c) Ved utleie skal seksjonseieren informere leietakeren om gjeldende vedtekter og husordensregler.

(5) Ansvar for fellesarealer ved flytting

Seksjonseiere er ansvarlige for å fjerne samtlige personlige eiendeler fra fellesarealer ved flytting, det samme gjelder når leietaker flytter ut. Både inne på fellesarealer inkl kjeller, samt ute.

(6) Håndtering av etterlatte eiendeler etter påminning

a) Styret har rett til å fjerne og kaste etterlatte eiendeler på seksjonseierens regning dersom de ikke er fjernet innen 7 dager etter skriftlig varsel.

b) Dersom varsel ikke kan gis (f.eks. ved ukjente eiere), kan styret umiddelbart fjerne etterlatte gjenstander for å unngå forsøpling.

c) Kostnader for bortkjøring, lagring eller fjerning kan kreves dekket av den ansvarlige seksjonseieren.

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til tre nye punkter under 2 -1 Rettslig disposisjonsrett (4 - 6) om seksjonseiers ansvar ved utleie, og at dagens punkt (4) forskyves til punkt (7).

5.3 Endring av vedtektenes pkt 3: Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Tydeliggjøre i vedtektene at alle beboere har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealer, og derfor skal ikke private eiendeler oppbevares på fellesarealer uten evt avtale med styret for en begrenset periode.

Vedtak:

Nytt punkt 6 under **pkt 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**", spesifikt ledd **"3-1 Rett til bruk"**

Beboere skal holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealer. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander i fellesområder kan fjernes etter klage fra beboere eller hvis styret på egenhånd vurderer at de er til hinder for trivsel, renhold, adkomst til og fra leiligheter, og spesielt hvis de bryter med sikkerhetshensyn. Normalt vil det bli det gitt en ukes varsel, men av sikkerhetshensyn kan det medføre øyeblikkelig fjerning. Barnevogner og sykler kan plasseres i kjelleren og sykkelstativ ute.

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av teksten i vedtektenes punkt 3: Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer.

5.4 Nytt punkt 10 Sanksjoner ved brudd av vedtektene og dagens punkt 10 endres til punkt 11

Vedtak:

Styret foreslår *nytt punkt 10 Sanksjoner ved brudd på vedtektene*, og dagens punkt 10 endres til punkt 11:

Ved vesentlige brudd på disse vedtekter kan styret ilegge overtredelsgebyr. Ved gjentatte og alvorlige brudd følger sameiet eierseksjonsloven §38 og §39.

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til nytt punkt 10 ved brudd på vedtektene, og at dagens punkt 10 endres til punkt 11.

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:

Jostein Elvaker Haande ble valgt for 2 år i 2024, og ikke på valg før ordinært årsmøte 2026.

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:

Odd Arve Gulliksen ble gjenvalgt for to år.

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:

Stian Kim Thorstensen ble valgt inn som varamedlem for ett år.

6.4 Valgkomité

Vedtak:

Sadia Rana stilte seg til disposisjon for å være valgkomité frem til årsmøte i 2026.

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Jostein Elvaker Haande, på valg 2026
Styremedlem: Asle Olufsen, på valg 2026
Styremedlem: Odd Arve Gulliksen, på valg 2027
Varamedlem: Stian Kim Thorstensen, på valg 2026



Jostein Elvaker Haande
Møteleder/sekretær



Stian Kim Thorstensen
Protokollvitne

Husordensregler

for

Sameiet Bragerhagen 16,
3012 Drammen

Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Bragerhagen 16. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres (kl 24.00 natt til lørdag og søndag). Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale på gårdsplassen og andre fellesarealer i dette tidsrommet. Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter (høy lyd, høy musikk, roping og skriking, osv).

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f.eks. hammer, drill og sag, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 20.00, lørdag kl. 11.00 – 18.00 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 12.00 – 17.00.

Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. NB! Gangen og fellesarealer skal ikke brukes til slikt arbeid!

Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder SKAL holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i fellesarealene. Etterlatenskaper SKAL fjernes.

Sikkerhet og brannvern

Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i trapperom, i kjelleren eller i andre felles innearealer. De som røyker skal fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på balkong. Kullgrill er ikke tillatt.

Avfallshåndtering

Ser dere at en eller flere containere ikke blir tømt, ta kontakt med en i styret.

Beboere SKAL ikke fylle containere så fulle at lokket ikke kan lukkes helt igjen.

Det SKAL ikke legges søppelposer oppå container eller på bakken.

Pappesker som skal kastes SKAL flatpakkes før de legges i papircontainerne.

Restavfall SKAL legges i restavfallscontainerne

Det SKAL aldri lagres, eller hensettes noe i fellesområder. Det må lagres i hver enkelt sameiers bod.

Har du møbler eller andre store ting som skal kastes, kast det selv på Lindum eller en annen avfallsplass.

Containerleie: Styre leier containere i april/mai hvert år som settes ut i fellesarealet. Disse blir stående i 3 dager.

Styret forventer at alle, sameiere og leietakere, tenker fornuftig, logisk og forebyggende slik at det er hyggelig og bo her.

Inngangsdører

Dørene **skal alltid holdes låste**. Det samme gjelder dører til kjelleren.

Slipp **ikke** inn fremmede.

Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret

Ivaretakelse/varsling

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets fasade må godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. maling, radio- og TV-antennar, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap.

Sameiere som driver utleie skal også påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post - adresse) og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene.

Utearealer

Alle beboere og leietakere skal påse at utearealene er ryddige. Tørkestativ, lekeapp. og lignende skal ikke henges på gårdsplassen. Tøytørk skal skje på den enkeltes terrasse, og for de som ikke har terrasse inntil egen husvegg. Terrassene skal ikke brukes som lagringsplass for ting som kan stå i boden. Private tv-antennar skal ikke settes opp. Skilt og plakater skal ikke henges opp på yttervegg. Bilvask skal ikke skje på sameiets eiendom.

Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Bragerhagen 16 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet eventuelt godkjenner disse ordensregler som standard.

Parkering

Alle leilighetene har sin egen parkeringsplass. Noen har to.

Disse parkeringsplassene tilhører hver enkelt leilighet.

Selv om noen av sameierne ikke har bil, kan ikke andre bruke disse plassene uten etter avtale med eieren.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing.

HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets Facebook side; <https://www.facebook.com/groups/1430082857294384>.

Seksjonseiere må holde styret oppdatert om korrekte mailadresser og telefonnummer. Styret kan kontaktes på: styretb16@gmail.com

VEDTEKTER

F O R

BRAGERHAGEN 16

org. nr. 894 928 522

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 26.03.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bragerhagen 16 og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1997, reseksjonert tinglyst 22.10.2004, 05.05.2009 og 25.08.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr.113, bnr. 10 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt merket en stk bod i kjeller og en stk merket parkeringsplass utendørs rundt hovedbygget.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Formålet med sameiet er å:

- (1) Ivareta driften av sameiet
- (2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- (3) Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Unntak:

- a) Seksjonseiere kan fortsatt leie ut sin seksjon for lengre perioder, men må overholde sameiets øvrige regler for utleie.
- b) Midlertidig overnatting av gjester i seksjonseiers egen boenhet regnes ikke som korttidsutleie

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

- a) Seksjonseiere plikter å informere styret skriftlig ved utleie av sin seksjon, samt legge inn leieforholdet på nbbo.no/Logginn/Minside/Min bolig/Utleie
- b) Varslingen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til den nye leietakeren, samt periode for utleie.

c) Ved utleie skal seksjonseieren informere leietakeren om gjeldende vedtekter og husordensregler.

(5) Ansvar for fellesarealer ved flytting

Seksjonseiere er ansvarlige for å fjerne samtlige personlige eiendeler fra fellesarealer ved flytting, det samme gjelder når leietaker flytter ut. Både inne på fellesarealer inkl kjeller, samt ute.

(6) Håndtering av etterlatte eiendeler etter påminning

a) Styret har rett til å fjerne og kaste etterlatte eiendeler på seksjonseierens regning dersom de ikke er fjernet innen 7 dager etter skriftlig varsel.

b) Dersom varsel ikke kan gis (f.eks. ved ukjente eiere), kan styret umiddelbart fjerne etterlatte gjenstander for å unngå forsøpling.

c) Kostnader for bortkjøring, lagring eller fjerning kan kreves dekket av den ansvarlige seksjonseieren.

(7) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Beboere skal holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealer. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander i fellesområder kan fjernes etter klage fra beboere eller hvis styret på egenhånd vurderer at de er til hinder for trivsel, renhold, adkomst til og fra leiligheter, og spesielt hvis de bryter med sikkerhetshensyn.

Normalt vil det bli det gitt en ukes varsel, men av sikkerhetshensyn kan det medføre øyeblikkelig fjerning. Barnevogner og sykler kan plasseres i kjelleren og sykkelstativ ute

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan, og har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 28 parkeringsplasser som er fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

Snr. 1 – plass nr. 8	Snr. 16 – plass nr. 19
Snr. 2 – plass nr. 20 og 21	Snr. 17 – plass nr. 25
Snr. 3 – plass nr. 30	Snr. 18 – plass nr. 22
Snr. 4 – seksjonen slettet	Snr. 19 – plass nr. 23 og 24
Snr. 5 – plass nr. 2	Snr. 20 – plass nr. 17
Snr. 6 – plass nr. 4	Snr. 21 – plass nr. 16
Snr. 7 – plass nr. 5	Snr. 22 – plass nr. 13
Snr. 8 – plass nr. 7	Snr. 23 – plass nr. 14 og 15
Snr. 9 – plass nr. 6	Snr. 24 – plass nr. 18
Snr. 10 – plass nr. 1	Snr. 25 – plass nr. 31
Snr. 11 – plass nr. 11	Snr. 26 – plass nr. 26
Snr. 12 – plass nr. 9	Snr. 27 – plass nr. 27
Snr. 13 – plass nr. 10	Snr. 28 – plass nr. 28
Snr. 14 – plass nr. 3	Snr. 29 – plass nr. 29
Snr. 15 – plass nr. 12	

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret etter avtale med seksjonseier. Midlertidig utleie til andre seksjonseiere er betinget av styrets samtykke. Parkeringsplasser kan ikke selges eller leies ut eksternt.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet 01.01.2018.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kabel-TV og Bredbånd fordeles likt på alle seksjonene.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle eventuell årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap, revisjonsberetning og evt årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal bestå av et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor og velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet

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

9-8 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

10. Sanksjoner ved brudd på vedtektene

Ved vesentlige brudd på disse vedtekter kan styret ilegge overtredelsgebyr. Ved gjentatte og alvorlige brudd følger sameiet eierseksjonsloven §38 og §39.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 24.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Bragerhagen 16	Vår ref.:	557/21
BRAGERHAGEN 16 B	Type:	Sameier
3012 DRAMMEN	Eiere:	Ann-Elisabeth Elvaker
Organisasjonsnr:	894 928 522	Seksjonsnr: 21

Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 5 030

Felleskostnader:	TV og internett	478
	Grunnkostnad	4 552

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	56 361	Gjeld siste årsoppg.: 67 885
Klient ajourf. lån:	1 306 555,17	Klient gj. s. årsoppg.: 1 573 686

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139098089, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 24.03.2026: 1 306 555

Andel av saldo: 56 362

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2040)

Annuitet, Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 92883632

E-post: styretb16@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

Annen formue:	79 188	Gjeld:	67 885	Andre inntekter:	339
		Utgifter:	4 232		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendom

Byggeår: 1916
Gårds/bruksnr: 113/10
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86359163
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja	BRA	95
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 12
Fasiliteter:			

Alle kostnader i sameiet fordeles etter sameierbrøken, bortsett fra Tv/bredbånd som fordeles likt.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 24.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Bragerhagen 16

Vår ref.: 557/21

BRAGERHAGEN 16 B

Type: Sameier

3012 DRAMMEN

Eiere: Ann-Elisabeth Elvaker

Organisasjonsnr: 894 928 522

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Selskapet har NBBO VLP

Sameiet har avtale med Telia vedr TV/bredbåndstjenester.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, 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 bruktbolig. 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: Bragerhagen 16B
3012 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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