PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ALBUMS GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

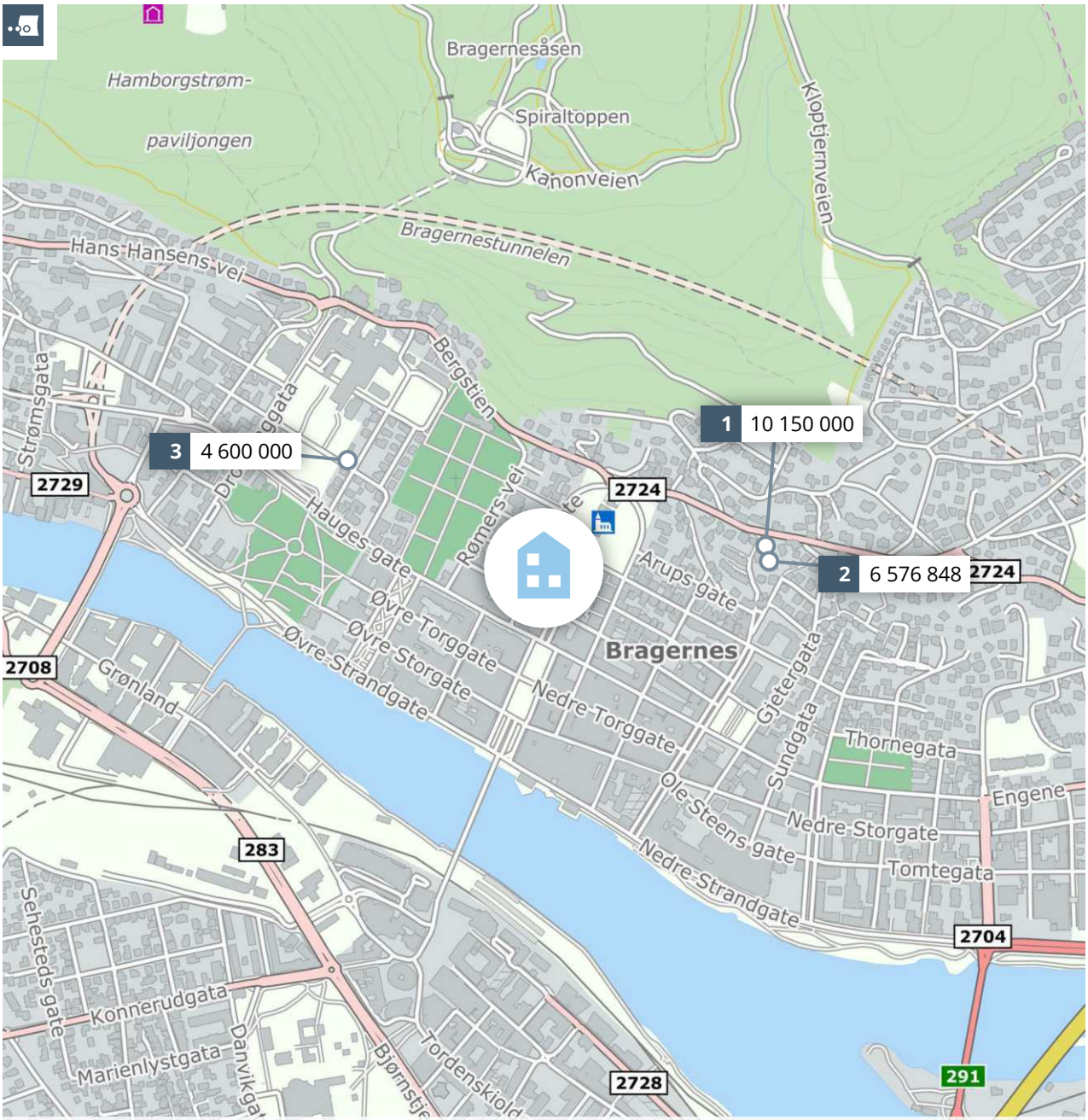
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ALBUMS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 114 BNR 4 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 7

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	54 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	3 m²	- m²	3 m²	122 m²	14 m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	2 423
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergstien 64 B 186 m² 1900 2. etg 4 sov	04.05.2026	10 490 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**54 570**
2	Erik Børresens alle 33 C 101 m² 1975 3. etg 2 sov	12.05.2026	6 790 000	**6 550 000**	26 848	6 576 848	**65 117**
3	Amtmand Bangs gate 5 76 m² 1900 1. etg 2 sov	09.01.2026	4 700 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**60 526**

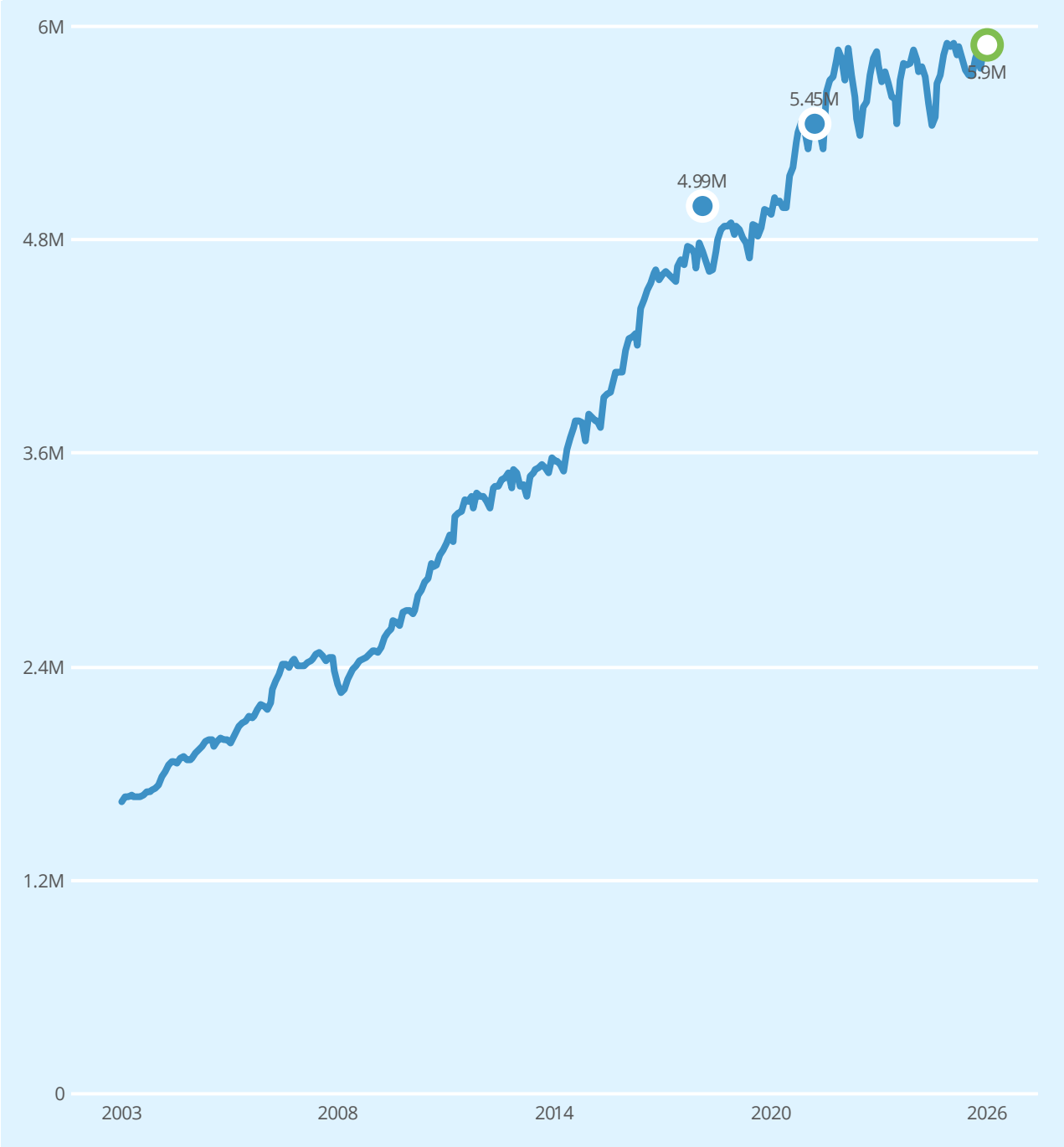
Albums gate 6 er en stor og særegen 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet midt på populære Bragernes. Her bor man i et karakterfullt teglsteinsbygg fra 1898, med gangavstand til togstasjon, restauranter, butikker og alt sentrum har å by på.

Leiligheten kombinerer historisk sjarm med moderne komfort, og byr på god takhøyde, synlige trebjelker, peisovn og store takvinduer som gir en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 3 kvm med glassrekkverk.

Kjøkkenet fra HTH ble etablert i 2016 og har helstøpt benkeplate, integrerte hvitevarer og vinskap. Badet ble totalrenovert i 2025 og fremstår moderne og delikat. Leiligheten har ellers 1-stavs eikeparkett, gulvvarme i store deler av boligen, to pene soverom og egen parkeringsplass. Hems med 14kvm gulvareal. Sameiet har også en hyggelig og skjermet bakgård med terrasse og beplantning hvor leiligheten disponerer en egen uteplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2021	23.09.2021	24.11.2021	5 490 000	5 450 000	0	5 450 000
22.06.2018	24.09.2018	24.10.2018	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000

Leiligheter til salgs i BRAGERNES SENTRUM 7 grunnkrets nå

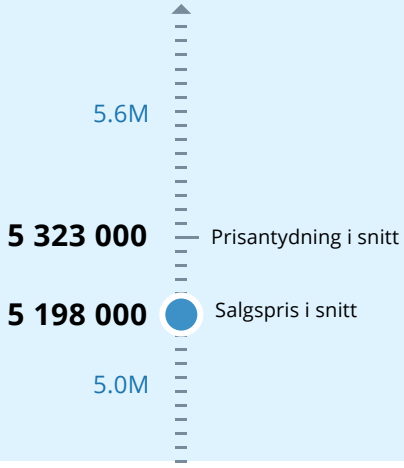
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Leiligheter solgt i BRAGERNES SENTRUM 7 grunnkrets siste 6 mnd

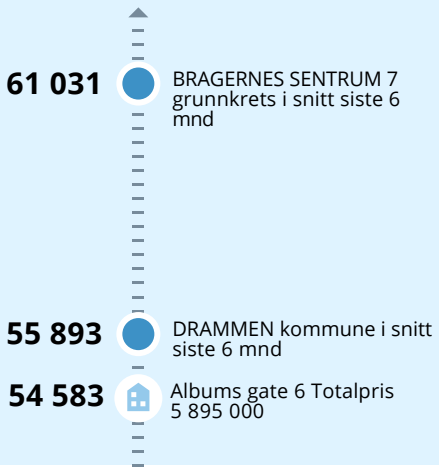
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

Gnr: 114
Bnr: 4
Snr: 7

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 108 m²

BRA-i: 105 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	8	6	1	0
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.05.2026

Rapportdato
18.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Anette Desirée Verdande Hayes

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke foretatt vurdering av forhold som ligger under sameiet sitt sitt ansvar.

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

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

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

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	108	105	3	0	3
Totalt m2	**108**	**105**	**3**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
4. etasje	108	14	122
Totalt m²	**108**	**14**	**122**

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom
- Soverom 2
- Bad
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (Bod i 1.etg)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av tre/teglsteinsforblending.
- - Etasje skille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.

- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket ert tekket med ståplater.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**

Det er oppført en balkong på 2,7m2.

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

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en balkong i rammekonstruksjon av stål på 2,7m2.
Balkongen er belagt med terrassebord, ukjent alder.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdør og takvinduer er skiftet i 2011.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 2011.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket noe lekkasje fra takvindu på soverom. Det opplyses at forholdet er utbedret og er hensynstatt i rapporten.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 21år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
15 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-18 mm er ikke unaturlig, alder tatt i betraktning.
Konsekvens: Det kan indikere setninger i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Stål, Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted er plassert i stue.	
Type peis	**Vedovn**
Ildsted er plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted er plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 11/12-2023	

Oppsummering av ildsted TG-1

Vedovn er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i teglstein, men innvendig stålpipe som er montert i 2016
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 11/12-2023 uten avvik.

6.5 Kjøkken

Kjøkkenleverandør
HTH Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
2016

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av HTH kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og støpt betong som benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp,oppvaskmaskin og frys/kjøleskap, samt frittstående vinskap.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det opplyses har hele avløpsnettet er skiftet i 2016.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp	TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør opplyses være fra 2016.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Uponor rør i rør system

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

Hele røropplegg tilknyttet leiligheten er skiftet i 2016.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

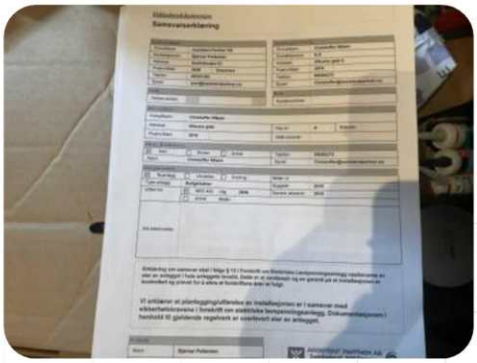
Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra 2016 (kilde selger) og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre/gang.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rør-kurser.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele det elektriske anlegget er fra 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**

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

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2016.
Sikringsskap er plassert i entre/fordelergang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra SG Elektriker AS, Askestad AAS Elektro AS og Assistent partner AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

6.9 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2016.	

Når var siste service på anlegget?
Det opplyses om service på anlegget i 2018.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2016
Sist utførte service var i 2018.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service på anlegget de iste 5år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Alder: Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje. Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil . Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning. Service: Årsak: Manglende jevnlig service og vedlikehold av anlegget fører til opphopning av slitasje og redusert funksjon. Konsekvens: Økt risiko for driftsstans, dårligere ytelse og kortere levetid. Anbefalte tiltak. Gjennomføring av service og etablering av fast vedlikeholdsplan.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Annet**

Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2016

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 10 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring, og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende lekkasjestopper:
Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

Tilkobling med stikkontakt:
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Ingen ventilasjon**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Leilighten har ingen øvrig ventilering foruten 1 ventil i stue.

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

Mekanisk avtrekk på bad er etablert i 2016.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
Det er kun 1 ventil i stue.
Leiligheten har ingen øvrige ventilering foruten åpning av vindu/balkongdør.

TG3 settes med bakgrunn i ikke tilfredstillende ventilering.

Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Flere rom har ingen form for ventilasjon, noe som gir utilstrekkelig luftutskiftning og opphopning av fuktig luft.
Konsekvens: Økt risiko for dårlig inneklima, kondens og muggdannelse.
Tiltak: Anbefaler etablering av ventilasjon med tilluft og mekanisk avtrekk for tilfredsstillende luftskifte.

6.12 Støy

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

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.13 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet	

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjent verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.14 Lovlighet



DRAMMEN KOMMUNE

Peder Blindheim AS, siv.ark. MNAL
Grønland 60

3045 DRAMMEN

Vår referanse
08/12064/18/ANNAST
Arkivkode
GBNR 114/4
Deres referanse

Dato
22.12.2011

FERDIGATTEST - 114/4, ALBUMS GATE 6,
BRUKSENDRING FRA NÆRINGSFORMÅL TIL BOLIGFORMÅL

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest ble mottatt 25.10.11 og siste dokumentasjon til ferdigattesten er mottatt 08.12.11.

Tiltakshaver: Thomas Utgaardslokken
Ansvarlig utførende: Espen Bjerke, Honeywell Life Safety AS, Torsrud Bygg/rehab og RVS AS
Ansvarlig kontrollerende: Espen Bjerke, Honeywell Life Safety AS, Torsrud Bygg/rehab og RVS AS

Gjennomført tiltak: Bruksendring av tidligere næringslokaler i 3 etasje og loftsetasje til to boenheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 1500,-.

Vennlig hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Bygplan
avd. byggesak





Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Nei**

Byggegodkjente tegninger viser «balkong» på rom som i dag er i bruk som soverom.
Seksjoneringstegninger viser rommet som «bod».
Utførte endringer er søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra 2011.
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver fra byggeår.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

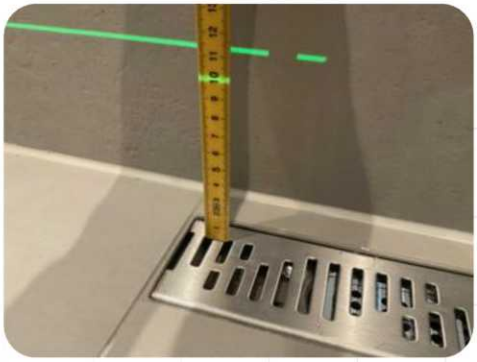
6.15 Våtrom

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

Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.16 Overflater





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

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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 35mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.

6.17 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type pursues langsgående sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

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

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Tece sisterne har godkjent løsning uten synlig drensåpning. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.19 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.20 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Badet er oppført i løpet av de siste 5år, og det foreligger både dokumentasjon og uavhengig kontroll av utførelsen.
Arbeidene er utført etter gjeldende forskrifter (TEK17) og med nødvendig dokumentasjon som bekrefter at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring og utførelse.
Det er ingen synlige indikasjoner på feil eller mangler, og det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonen uten destruktive tiltak.
På bakgrunn av dette anses hulltaking som unødvendig, da det foreligger tilstrekkelig dokumentert grunnlag for vurdering av konstruksjonen.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	—

6.21 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Tregulv på soverom. Ørvige rom parkett
Vegg:Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Alle rom malt gips.



Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noen sprekker ved tak vinduene, samt vannsøl på gulv. Utover dettte ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for å belyse at noe overflatearbeid er pårgnelig.



6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
Leiligheten har følgende oppvarming: - Ildsted plassert stue - Varmekabler på bad - Gulvvarme i entre/stue/kjøkken.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en balkong i rammekonstruksjon av stål på 2,7m2.
Balkongen er belagt med terrassebord, ukjent alder.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
15 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-18 mm er ikke unaturlig, alder tatt i betraktning.
Konsekvens: Det kan indikere setninger i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av HTH kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og støpt betong som benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert komfyr/platetopp,oppvaskmaskin og frys/kjøleskap, samt frittstående vinskap.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2016
Sist utførte service var i 2018.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service på anlegget de iste 5år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:
Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

Service:
Årsak: Manglende jevnlig service og vedlikehold av anlegget fører til opphopning av slitasje og redusert funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for driftsstans, dårligere ytelse og kortere levetid.
Anbefalte tiltak. Gjennomføring av service og etablering av fast vedlikeholdsplan.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 10 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring, og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende lekkasjestopper:
Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

Tilkobling med stikkontakt:
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-3

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
Det er kun 1 ventil i stue.
Leiligheten har ingen øvrige ventilering foruten åpning av vindu/balkongdør.

TG3 settes med bakgrunn i ikke tilfredstillende ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Flere rom har ingen form for ventilasjon, noe som gir utilstrekkelig luftutskiftning og opphopning av fuktig luft.
Konsekvens: Økt risiko for dårlig inneklima, kondens og muggdannelse.
Tiltak: Anbefaler etablering av ventilasjon med tilluft og mekanisk avtrekk for tilfredsstillende luftskifte.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noen sprekker ved tak vinduene, samt vannsøl på gulv. Utover dettte ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for å belyse at noe overflatearbeid er pårgnelig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260154
Addresse	Albums gate 6		
Postnr.	3016	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Anette D Verdande Hayes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert bad i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye spotter i tak, nye stikk på vegg, speil med belysning, samt håndkletørkere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon lastet opp på Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt ett tilfelle av tett avløp lenger ned i bygningen, dette ble løst opp av eksternt firma.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert nytt bad i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon lastet opp på Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tettet forsegling rundt takvinduene, samt enkelte små hull på siden som vender mot Albums gate i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra håndverker.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre riss og sprekker her og der, primært i gipsplatene, bygget er fra 1880-årene. Sprekkene er ikke blitt verre den tiden vi har bodd her.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se punket om yttertak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra håndverker

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kurs i sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon lastet opp i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Usikkerhet rundt hva som skjer med nabobygget.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi er nær nabo til Bragernes kirke.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong og bod, se ellers vedtektene hvor dette er spesifisert.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Anette D Verdande Hayes*

Initialer selger:
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Albums gate 6

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-... 115 elever, 10 klasser	6 min 2.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Albums gate Linje 14	1 min 0 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

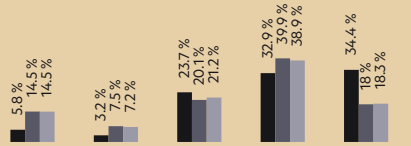
BARNEHAGER

Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min 0.7 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Torget Vest	2 min
Rema 1000 Bragernes Kvartal	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

- Egen bil
- Gående
- Tog

SPORT

Drammen park balløkke	10 min
Børresen skole	13 min
Fitness24Seven Drammen	3 min
EVO Engenkvartalet	6 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

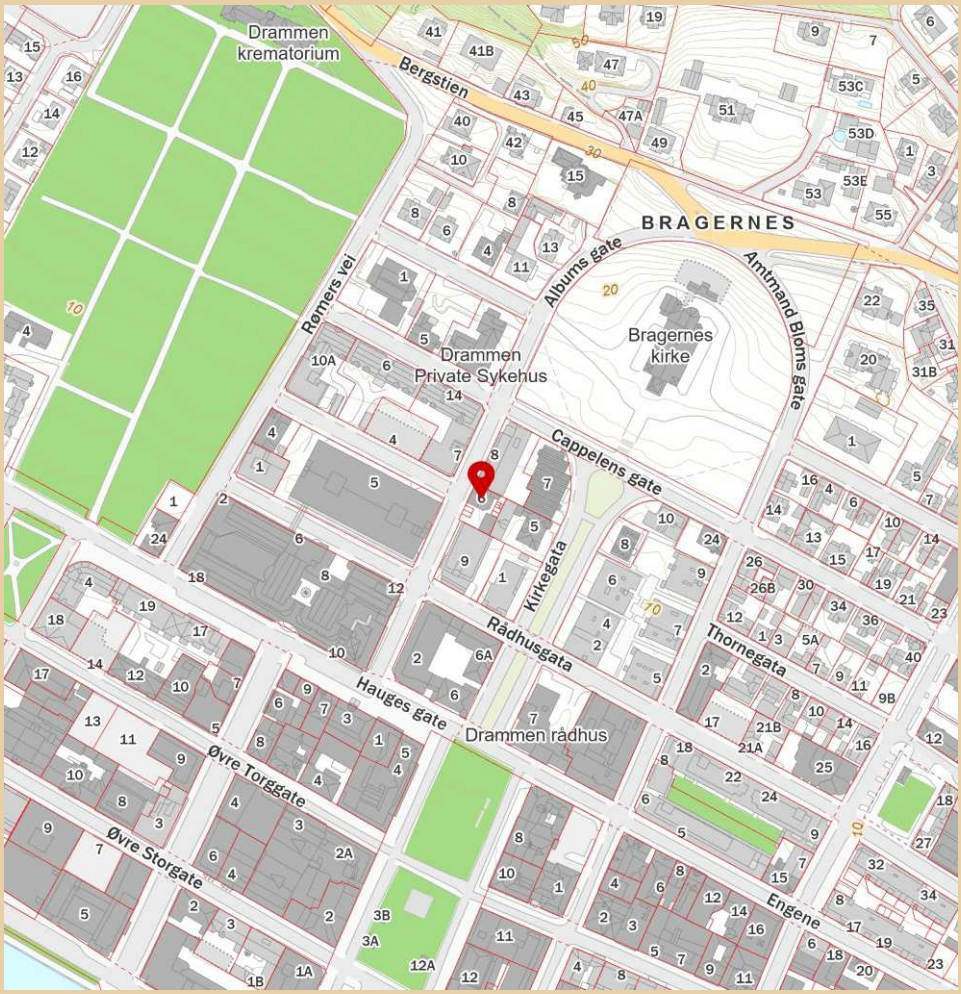
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

enova

Energiattest



Adresse **Albums gate 6, 3016 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303960**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158505991**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **L0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **152,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **159,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 712 kWh**

Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 24 000 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 28 666 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør
- Viken Fiber/Altibox

Årlig kostnad (kr)
- 6 715 kr

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Nei

1.3 Internett

Leverandør
- Viken Fiber/Altibox

Hastighet (Mbps)
- 500 500 Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 9 640 kr

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Nei

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- Ja

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- Nei

Forsikringsleverandør
- Frende Forsikring

Polisenummer
- 527752

Årlig kostnad (kr)
- 21 048 kr

Sum forsikringsdekning (kr)
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- Bygningsforsikring, planlagt vedlikehold

Estimert eiendomsskatt per år
- 0

Er det festet tomt?
- Nei

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Nei

Oppdatert: 27.05.2026 kl. 14:27:32 av Anette D Verdande Hayes

PRIVATMEGLEREN

PrivatMegleren er Nordeas egen eiendomsmegler,
som gir deg de beste forutsetningene for å lykkes i boligmarkedet.

Dokument generert: 27.05.2026 kl. 14:28

Sameievedtekter

Seksjonssameiet Albumsgate 6 gnr. 114, bnr. 4 i Drammen kommune



2. DESEMBER 2025

Innhold

2. Eiendommen 2

3. Rettslig rådighet over seksjonen 3

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer 3

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring 3

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad 4

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett 5

8. Sameiermøter 5

9. Styret 7

10. Mindretallsvern 9

11. Forretningsfører og funksjonærer 9

12. Regnskap 9

13. Mislighold 9

1. Disse vedtektene omfatter seksjonssameiet Albums gate 6 og gjelder i tillegg til eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 som i henhold til lovens §4 er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen.

   Seksjonsbegjæringen er tinglyst 18. februar 2009.

   Sameiet omfatter grunneiendom gnr. 114, bnr. 4 i Drammen.
   Eiendommen er seksjoner med utgangspunkt i rådende forhold.
   Eiendommen er seksjonert i 7 eierseksjoner hvorav seksjon 6 og 7 er boligseksjoner med tilleggsareal. De andre 5 seksjoner er næringsseksjoner.

   Brøkforholdet i sameiet er utregnet etter den omtrentlige og forholdsmessig fordeling av bruttoarealer innomhus.

   Brøkforholdet etter stiftelsen er:

Seksjon nr 1:	130/679
Seksjon nr 2:	70/679
Seksjon nr 3:	69/679
Seksjon nr 4:	79/679
Seksjon nr 5:	65/679
Seksjon nr 6:	133/679
Seksjon nr 7:	133/679
Sum	679/679

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 114, bnr. 4 i Drammen kommune ligger i sameiet mellom de 7 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnetter for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Man er dog enige om at eier av seksjon 1 som er et selvstendig bygg har ene-ansvar for vedlikehold av dette bygget, mens eierne av seksjon 2,3,4,5 og 6 har ansvaret for vedlikeholdet av bygget hvor disse seksjonene ligger.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eller i medhold av reguleringsplanen for området, eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Sameierne er enige om disposisjon av utomhusarealer og det er i seksjoneringsbegjæringen inntatt bestemmelser om areal til eksklusiv bruk for seksjon 6. Sameierne er for øvrig enige om at utomhusarealet skal disponeres slik at arealet avmerket med rosa farge på vedlagte kart til disse sameievedtekter er til eksklusiv bruk for eier av seksjon nr. 1.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

a) Vedlikehold av forhold knyttet til felles tekniske løsningen så som vann, avløp, el. kraft, etc. Bæres av seksjonssameiet i fellesskap, etter sameiebrøken.
b) Utvendig og innvendig vedlikehold av tak, vegger, dører, vinduer og trapper dekkes av de berørte seksjoner. Fargevalg, fasadeendringer eller konstruksjonsmessige endringer, herunder veranda-kasser, markiser og antenneanlegg besluttes av seksjonssameiet i fellesskap jfr. Pkt. 2-2. Avsnitt
c) Ved tilsidesettelse av nødvendig vedlikehold er seksjonssameiet med alminnelig flertall berettiget å iverksette nødvendig vedlikehold av bygningsmessige forhold knyttet til vedkommende seksjon, mot forholdsmessig dekning etter sameierbrøkene.

d) Seksjonssameiet påser at bygninger er fullverdiforsikret og at alle seksjonseierne uoppfordret holder informert om felles forsikringspolise og dennes fortløpende betaling.
e) Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nødvendig innboforsikring og de sikkerhets- og rømmingsmessige forhold som knytter seg til de enkelte boliger.

Det påligger den enkelte sameier å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Seksjonssameiet er ansvarlig for at enhver sameier er informert om en felles sikkerhetsintruks med nødvendig opplysninger om eventuell felles stoppekraner, sikringsskap, rømningsveier og rutine for varsling av engasjert hjelpepersonell.

Den enkelte sameier bærer ansvaret for videreformidling/ tilgjengelighet til slike opplysninger for andre brukere av sin eiendom.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet/ bygningskropp.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Dersom det organiseres felles kjøp av vann, varme, bredbånd og kabel-TV, kan ikke den enkelte seksjonseier avkreves for løpende avgift utover sin forholdsmessige andel av bruken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser heften den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er tinglyst i hver seksjon med beløpsgrense på kr. 30.00;

8. Sameiermøter

De øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holder hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holder når minst to sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når dette er krevet innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holder tilgjengelig for sameierne.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

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

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg sev eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) Behandle styrets årsberetning.
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3) Fastsette budsjett for kommende år.
4) Velge styreleder når lederen er på valg.
5) Velge styremedlemmer som er på valg.
6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7) Velge revisor når den tidligere revisor fratrer.
8) Behandle forslag fra styret.
9) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameier eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holder så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremåte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan styreleder representere sameierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Vedtak om at sameiet skal ha forretningsfører er avhengig av enstemmighet. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter lønn og instruks og fører tilsyn med at hen oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører avskjed.

12. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Vedtatt 2. desember 2025

_____

Plank Eiendom v/ Tore Lunde
Eier av seksjon 3 og 4

_____

Elni Kullmer
Eier av seksjon 5

_____

Anette V Hayes
Eier av seksjon 7

Årsmelding 2025 Sameiet Albumsgate 6

Virksomhetens art og beliggenhet
Sameiet Albumsgate 6 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 937 022 972. Sameiet består av 2 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

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 ekstraordinær generalforsamling 2.desember 2025 har midlertidig styre bestått av:

Styreleder, Tore Lunde
Kasserer, Anette Hayes
Sekretær, Elni Kullmer

Styrets arbeid
I 2025 har styret fokusert på å få etablert struktur og oversikt over elementer som må inngå i en fremtidig arbeids- og vedlikeholdsplan

Saker som er utført:

- Etablering av sameiet i Brønnøysund
- Etablering av bankkonto

Kommende saker/Saker som er under arbeid/Arbeidsplan:

1. Anbudsinnhenting Husforsikring inkl styreansvarsforsikring
2. Løsning for snørydding
3. Vedlikehold fellesanlegg.
    - Låsesystem/ calling-anlegg trappegang
    - Gjennomgang og service på Brannvarsling fellesanlegg
4. Forfall nabobygg
    - Sikre at bygget bevares til det skjer noe konkret ift nybygg.

Forsikring
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Fremtind Forsikring AS. Forsikringen har polisenummer 6925083.

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.

Økonomi
I 2025 var det ingen inntekter eller kostnader i Sameiet.

Budsjett:

Budsjett for 2026 vil etableres i henhold til arbeidsplan og felleskostnader som vedtas på Årsmøtet 2026 i sameiet.

Innkalling til ordinært Årsmøte 2026 i Sameiet Albumsgate 6

Dato og sted
Dato: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Sted: Seksjon 3 Plankompaniet

Frist for innspill på saker til behandling: 20.april 2026

Dagsorden:

1. Valg av møteleder

2. Valg av referent

3. Godkjenning av innkalling

4. Godkjenne dagsorden

5. Årsmelding styret

6. Justering/endringer Vedtekter (gjeldene vedtekter vedlagt, forslag til justeringer/endringer ønskes før 20.april 2026)

7. Forfall nabobygg
    a. Sikkerhet mot nedfall av bygningsdeler. Nå i påsken har gesimsbeslag blåst av og falt ned i vår gårdsplass. Vindusrammer henger også og slenger og usikkerhet mht stabilitet for vegg (sprekk).
    b. Bekymret ift bevaring. Må sikre at bygget bevares til det skjer noe konkret ift nybygg.
    c. Nylig vedtatt reguleringsplan viser hovedadkomst over vår eiendom.
    Styrets innstilling; Vi varsler kommunen

8. Arbeidsplan (se vedlegg)

9. Budsjett / Arbeidsplan felleskostnader
    Styrets innstilling:
        i. Felleskostnader 120.000 fordeles etter eierbrøk – se nedenfor (med unntak av seksjon 1 i henhold til vedtekter). Faktureres kvartalsvis.
        ii. Arbeidsplanen (vedlagt) besluttes
        iii. Styrehonorar settes til kr 10.000 for leder, 4.000 for kasserer og 4.000 for sekretær

Seksjon	Eierbrøk	% andel
2	70	12.8
3	69	12.6
4	79	14.4
5	65	11.8
6	133	24.2
7	133	24.2
Sum	549	100.0

10. Valg

Styrets innstilling: alle andelseiere er styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med en leder, en kasserer og en sekretær

/midlertidig styre Sameiet Albumsgate 6

Referat Årsmøte 2026 i Sameiet Albumsgate 6

Dato og sted
Dato: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Sted: Seksjon 3 Plankompaniet

Til stede med stemmerett;

Tore Lunde – Seksjon 3 og 4

Anette Hayes – Seksjon 7

Elni Kullmer – Seksjon 5

Dagsorden:

1. Valg av møteleder
   - Tore Lunde

2. Valg av referent
   - Elni Kullmer

3. Godkjenning av innkalling
   - Godkjent

4. Godkjenne dagsorden
   - Godkjent

5. Årsmelding styret
   - Godkjent uten kommentarer

6. Justering/endringer Vedtekter (gjeldene vedtekter vedlagt, forslag til justeringer/endringer ønskes før 20.april 2026)
   - Ingen forslag til endringer mottatt

7. Forfall nabobygg
   a. Sikkerhet mot nedfall av bygningsdeler. Nå i påsken har gesimsbeslag blåst av og falt ned i vår gårdsplass. Vindusrammer henger også og slenger og usikkerhet mht stabilitet for vegg (sprekk).
   b. Bekymret ift bevaring. Må sikre at bygget bevares til det skjer noe konkret ift nybygg.

c. Nylig vedtatt reguleringsplan viser hovedadkomst over vår eiendom. Styrets innstilling; Vi varsler kommunen

- Styrets innstilling vedtatt.

8. Arbeidsplan (se vedlegg)
   - Arbeidsplan vedtatt

9. Budsjett / Arbeidsplan felleskostnader

   Styrets innstilling:

   i. Felleskostnader 120.000 fordeles etter eierbrøk – se nedenfor (med unntak av seksjon 1 i henhold til vedtekter). Faktureres kvartalsvis.
   ii. Arbeidsplanen (vedlagt) besluttes
   iii. Styrehonorar settes til kr 10.000 for leder, 4.000 for kasserer og 4.000 for sekretær

Seksjon	Eierbrøk	% andel
2	70	12.8
3	69	12.6
4	79	14.4
5	65	11.8
6	133	24.2
7	133	24.2
Sum	549	100.0

   - Styrets forslag vedtatt. 1.faktura sendes så snart som mulig og skal dekke 1.halvår 2026 deretter månedlig akonto.
     - Budsjettet mangler post for regnskapsprogram; Dette ble besluttet lagt inn uten foreløpig endring av felleskostnader.

10. Valg

    Styrets innstilling: alle andelseiere er styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med en leder, en kasserer og en sekretær

    - Styrets innstilling vedtatt
      - Konstituering
        - Leder Tore Lunde
        - Kasserer Anette Hayes
        - Sekretær Elni Kullmer

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/12064/18/ANNAST
Arkivkode
GBNR 114/4
Deres referanse

Dato
22.12.2011

Peder Blindheim AS, siv.ark. MNAL
Grønland 60

3045 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 114/4, ALBUMS GATE 6,
BRUKSENDRING FRA NÆRINGSFORMÅLTIL BOLIGFORMÅL

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest ble mottatt 25.10.11 og siste dokumentasjon til ferdigattesten er mottatt 08.12.11.

Tiltakshaver:	Thomas Utgaardsløkken
Ansvarlig utførende:	Espen Bjerke, Honeywell Life Safety AS, Torsrud Bygg/rehab og RVS AS
Ansvarlig kontrollerende:	Espen Bjerke, Honeywell Life Safety AS, Torsrud Bygg/rehab og RVS AS

Gjennomført tiltak: Bruksendring av tidligere næringslokaler i 3 etasje og loftsetasje til to boenheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 1500,-.

Vennlig hilsen

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	114	4	0	7

Adresse:	Albums gate 6, 3016 Drammen	L0101

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	09.09.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	11.12.2023	
Merknader til feiingen:	Stålforing, deler røyk løp	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Betalt 13.04.2026	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 19.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 19.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Albums gate 6, 3016 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1870. SEFRAK minne registrert.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**4**	**0**	**7**	Albums gate 6, 3016 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	813.54m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.96m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	406.77m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	406.77m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	112.33m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602387	Detaljregulering for Kirkegata 5 og Albumsgate 6 (23.9.2025)	Bevaring kulturmiljø	406.71m^2
	3301 0602387	Detaljregulering for Kirkegata 5 og Albumsgate 6 (23.9.2025)	Bolig/Forretning/kontor	295.68m^2
	3301 0602387	Detaljregulering for Kirkegata 5 og Albumsgate 6 (23.9.2025)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	68.38m^2
	3301 0602387	Detaljregulering for Kirkegata 5 og Albumsgate 6 (23.9.2025)	Gårdsplass	42.65m^2
	3301 0602387	Detaljregulering for Kirkegata 5 og Albumsgate 6 (23.9.2025)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	24.98m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

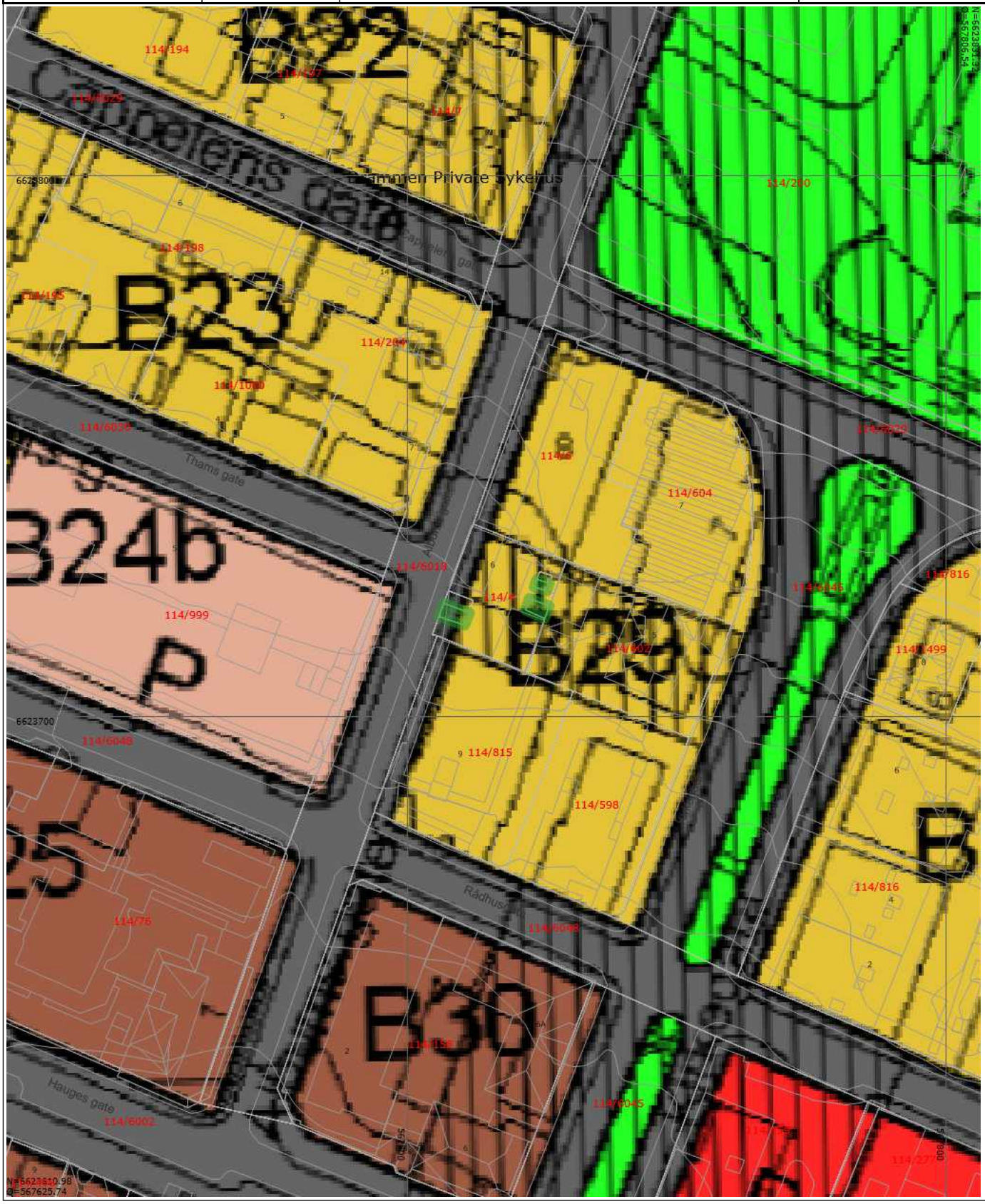
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Albums gate 6 3016 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**4**	**0**	**7**	Seksjon		Ja	25,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.11.2017	Nei	Nei			133/679	Nord: 6623718.98 Øst: 567707.56 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/4/0/1	0
					114/4	0
					114/4/0/3	0
					114/4/0/2	0
					114/4/0/5	0
					114/4/0/4	0
					114/4/0/7	0
					114/4/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/4/0/4	0
					114/4/0/6	0
					114/4/0/2	0
					114/4/0/3	0
					114/4/0/5	0
					114/4	0
					114/4/0/7	0
					114/4/0/1	0
Reseksjonering	27.10.2017	16.11.2017	2017/6750		114/6018	0
					114/602	0
				Avgiver	114/4/0/6	-43.9

Mottaker	114/4	18.7	
Mottaker	114/4/0/7	25.3	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158505991	Butikk/forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	265	320	585

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Albums gate	6			Nord: 6623728 Øst: 567716 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3016-DRAMMEN Grunnkrets 307-Bragernes sentrum 7 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
9,2	Nord: 6623719,82011453 Øst: 567723,66999636 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
12,5	Nord: 6623718,98011453 Øst: 567707,55999636 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
3,6	Nord: 6623724,29011453 Øst: 567724,24999636 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**4**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	356,1	400	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.09.1898	Nei	Nei	Ja	7		Nord: 6623721.35 Øst: 567716.68 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/4/0/1	0
					114/4	0
					114/4/0/3	0
					114/4/0/2	0
					114/4/0/5	0
					114/4/0/4	0
					114/4/0/7	0
					114/4/0/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/4/0/4	0
					114/4/0/6	0
					114/4/0/2	0
					114/4/0/3	0
					114/4/0/5	0
					114/4	0
					114/4/0/7	0
					114/4/0/1	0
Oppmålingsforretning	16.11.2017	16.11.2017			114/4/0/6	0
					114/6	0
					114/4	0
					114/6018	0
					114/815	0
					114/602	0
Reseksjonering	27.10.2017	16.11.2017	2017/6750		114/6018	0
					114/602	0
				Avgiver	114/4/0/6	-43.9

				Mottaker	114/4	18.7
				Mottaker	114/4/0/7	25.3
Seksjonering	10.03.2009	10.03.2009	2008/8432		114/4/0/4	0
					114/4/0/2	0
				Avgiver	114/4	-71.5
					114/602	0
				Mottaker	114/4/0/6	69.9
					114/6018	0
					114/6	0
					114/4/0/1	0
					114/4/0/5	0
					114/4/0/3	0
Nymatrikulering	29.09.1898			Mottaker	114/4	400

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158505991	Butikk/forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	265	320	585
158505991-1	Ombygging	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	0	0	0
158505991-2	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0
158506009	Annen forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	130	130
300655076	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	4	4

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Albums gate	6			Nord: 6623728 Øst: 567716 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3016-DRAMMEN Grunnkrets 307-Bragernes sentrum 7 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer:

Tekst: Gml.gnr: Mellem Bragernes 217

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
356,1	Nord: 6623721,35011454 Øst: 567716,67999637 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Resultat etter brannforebyggende tiltak

11.12.2023

Til HAYES PHILIP
RUSSELL, HAYES
ANETTE D VERDANDE

Gjelder Albums gate 6-
L0101

Ref. saksnr:
2023/24485

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Utskriftsdato: 18.05.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Albums gate 6, 3016 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
15A658138	816	30.04.2026	Stipulert forbruk	57

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 114	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse: Albums Gate 6				
Referanse:				
Avtalenummer: 1214718				
Dato: 19.05.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,161				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.19.05.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

HAYES PHILIP RUSSELL
Albums gate 6
3016 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/15064 Albums gate 6-L0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.09.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Thomas Wang

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

HAYES ANETTE D VERDANDE
Albums gate 6
3016 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/15064 Albums gate 6-L0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.09.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Thomas Wang

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Albums gate 6 3016 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


KpBestemmelseOmråde


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for båndleggingsoner


Grense for faresoner


Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende


Ras- og skredfare


Flomfare


Boligbebyggelse - Nåværende


Sentrumsformål - Nåværende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende


Parkering - Nåværende


Blågrønnstruktur - Nåværende

ARBEIDSPLAN SAMEIET ALBUMSGT 6

Oppgave	Ansvarlig	Budsjettert kostnad		Ferdigstilt
Anbudsinnhenting og etablering av forsikring inkl ansvarsforsikring styre		kr	50 000,00	
Innkjøp elektrisk snøfreser		kr	10 000,00	
Låsesystem callinganlegg		kr	26 000,00	
Brannvarslingsystem service/vedlikehold		kr	10 000,00	
Forfall nabobygg				

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602223974
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Engene 1, 3015 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
180490	NILSEN CHRISTOFFER	H0301	ALBUMS GATE 6, 3016 DRAMMEN
170692	KITTELSEN REBEKKA HILDE	H0301	ALBUMS GATE 6, 3016 DRAMMEN
260691	JOHANSEN MARIUS KARLSEN	H0301	ALBUMS GATE 6, 3016 DRAMMEN
270290	NICOLAISEN TINE I NAAS	H0301	ALBUMS GATE 6, 3016 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0602	114	4

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1293380 Tinglyst: 20.11.2017
STATENS KARTVERK

Returneres til:
Drammen kommune org.nr. 938 214 895
Byplan avd. byggesak
Engene 1
3008 Drammen ref. 1004

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	114	4		6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Rebekka Hilde Kittelsen	1/4
	Marius Karlsen Johansen	1/4
	Trine I Naas Nicolaisen	1/4
	Christoffer Nilsen	1/4

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	130		13				25				37				49			
2	N	70		14				26				38				50			
3	N	69		15				27				39				51			
4	N	79		16				28				40				52			
5	N	65		17				29				41				53			
6	B	133	BG	18				30				42				54			
7	B	133	BG	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

-	Sum tellere:	679	= nevner:	679	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Begjæringen gjelder deling av seksjon 6 og oppretting av ny seksjon 7. Reseksjoneringen medfører ikke at det opprettes nye fellesarealer. Reseksjoeringen medfører heller ikke økning av stemmetallet, da dette er et kombinert sameie hvor avstemning skjer etter eierbrøk.

Tidligere tilleggsdel i grunn for seksjon 6 fordeles mellom seksjon 6 og 7.

Dato 27/09-16 | Partenes underskrift M. Kittelsen R. Kittelsen

Christoffer Nilsen Trine Nicolaisen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	MARIUS KARLSEN JOHANSEN	
	REBEKKA KITTELSEN	
Christoffer Nilsen	CHRISTOFFER NILSEN	
	TRINE I NMS NICOLAISEN	

Drammen 27/10-16

RETT KOPI BEKREFTES
Petter Holmen
Advokat

KARTVERK TATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
114	9		6 og 7

DRAMMEN KOMMUNE **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift Byplan
8/9-17	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

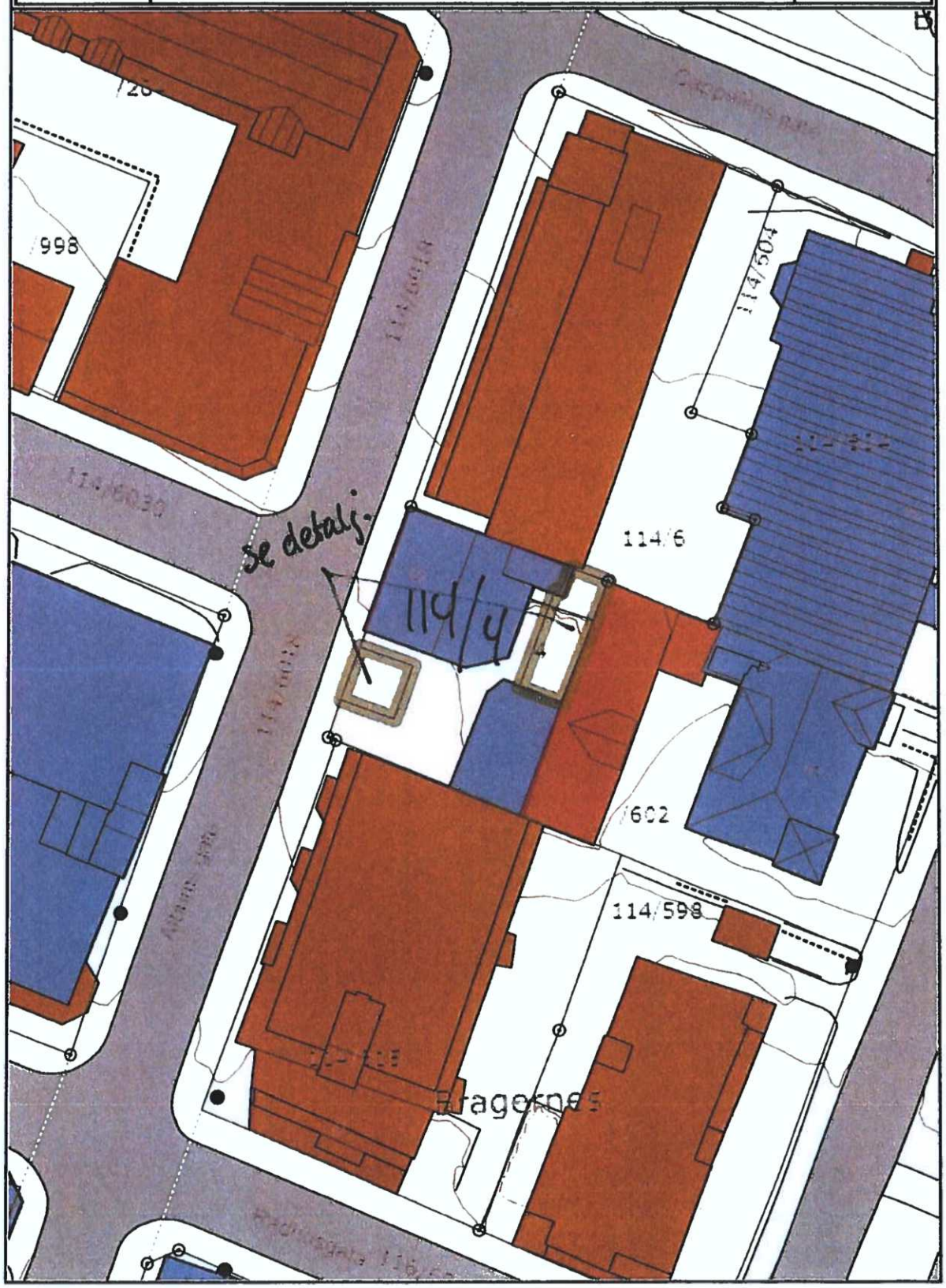
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
27/08-10	R. Fr. Hele
	Christoffer Nilsen Thu Nordahl

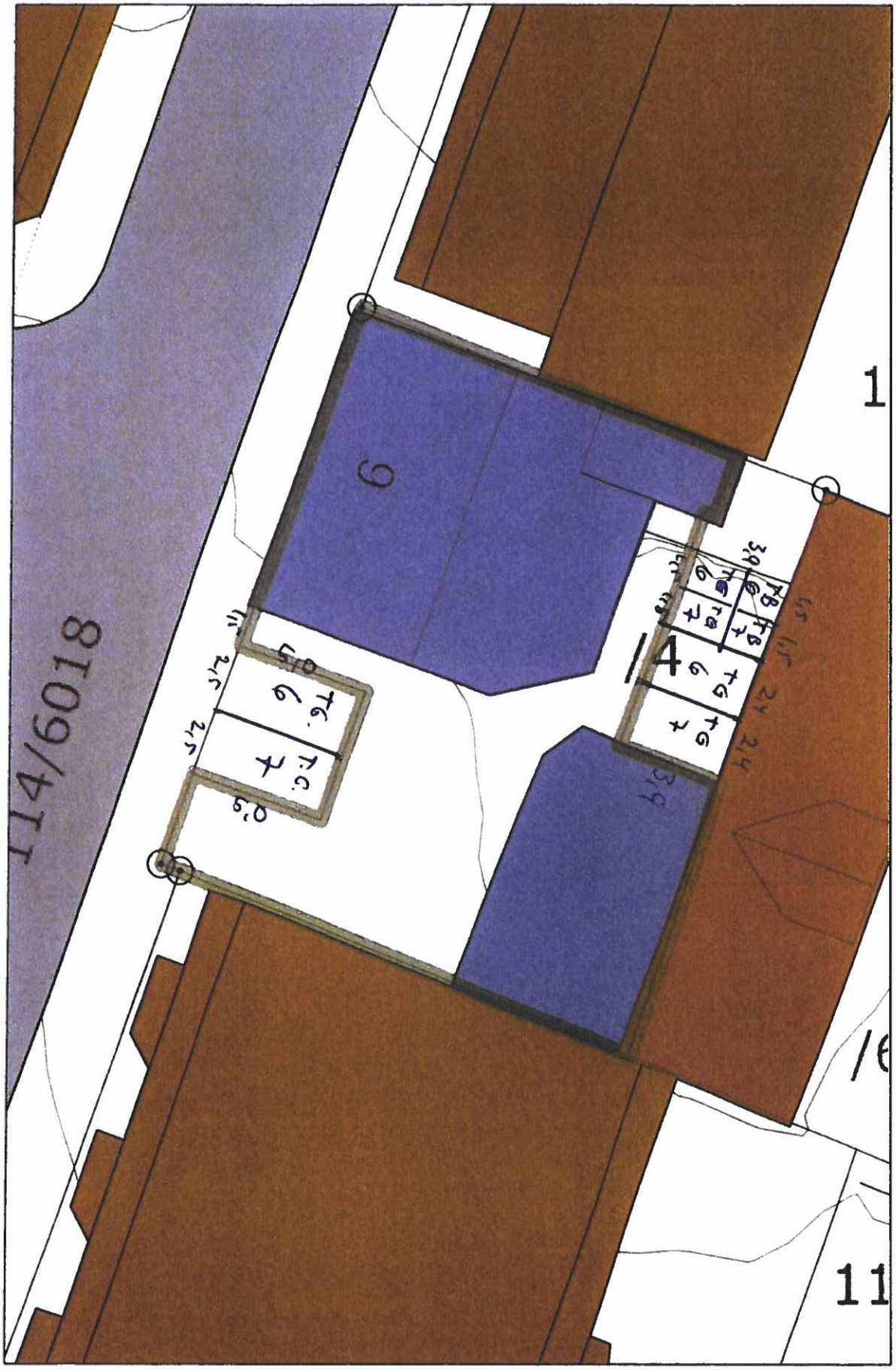
Målestokk
1:500

DRAMMEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



STATENS KARTVERK



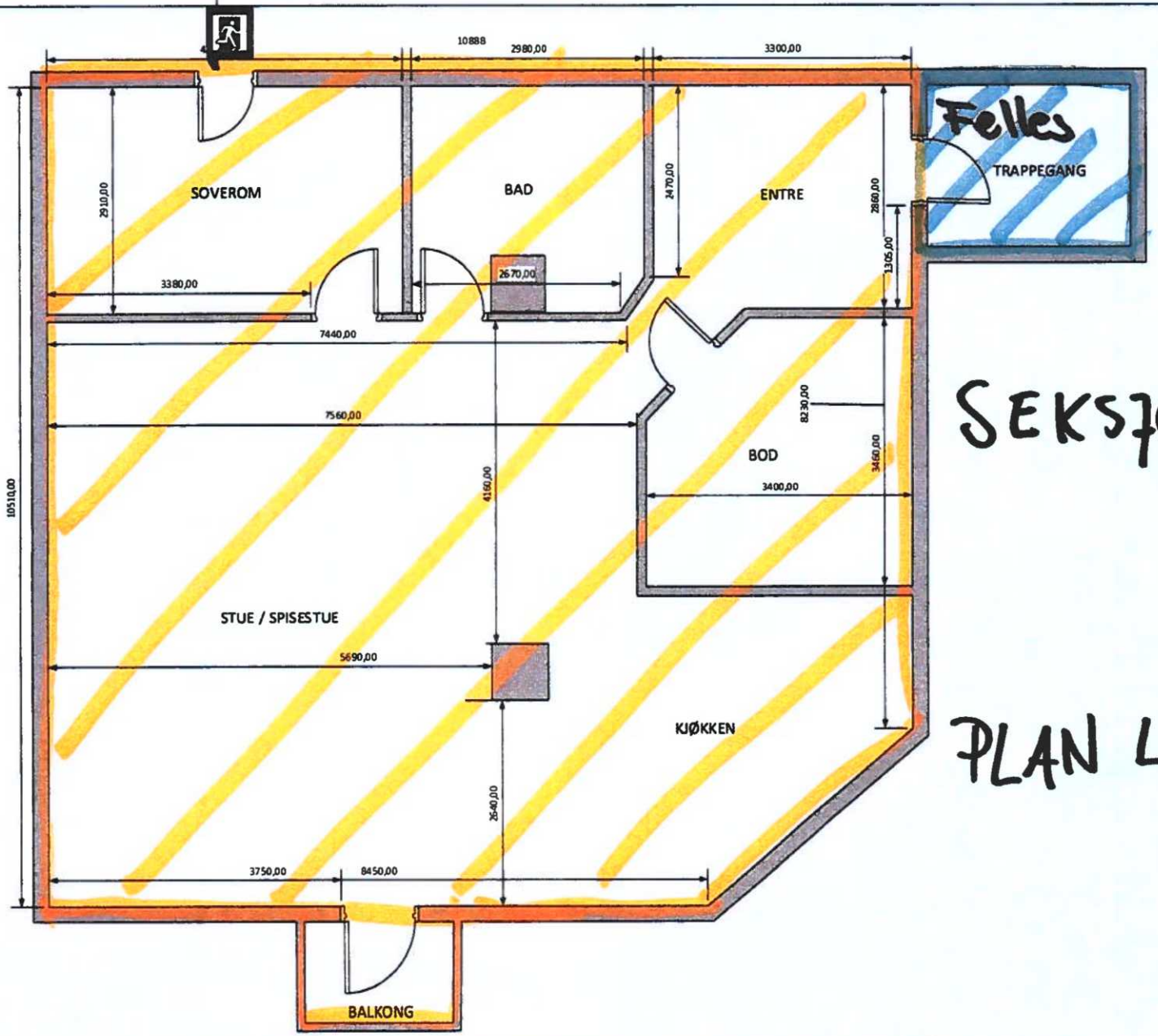
1:200

Plan for tilleggsdeler

STATENS KARTVERK

21. september 2016

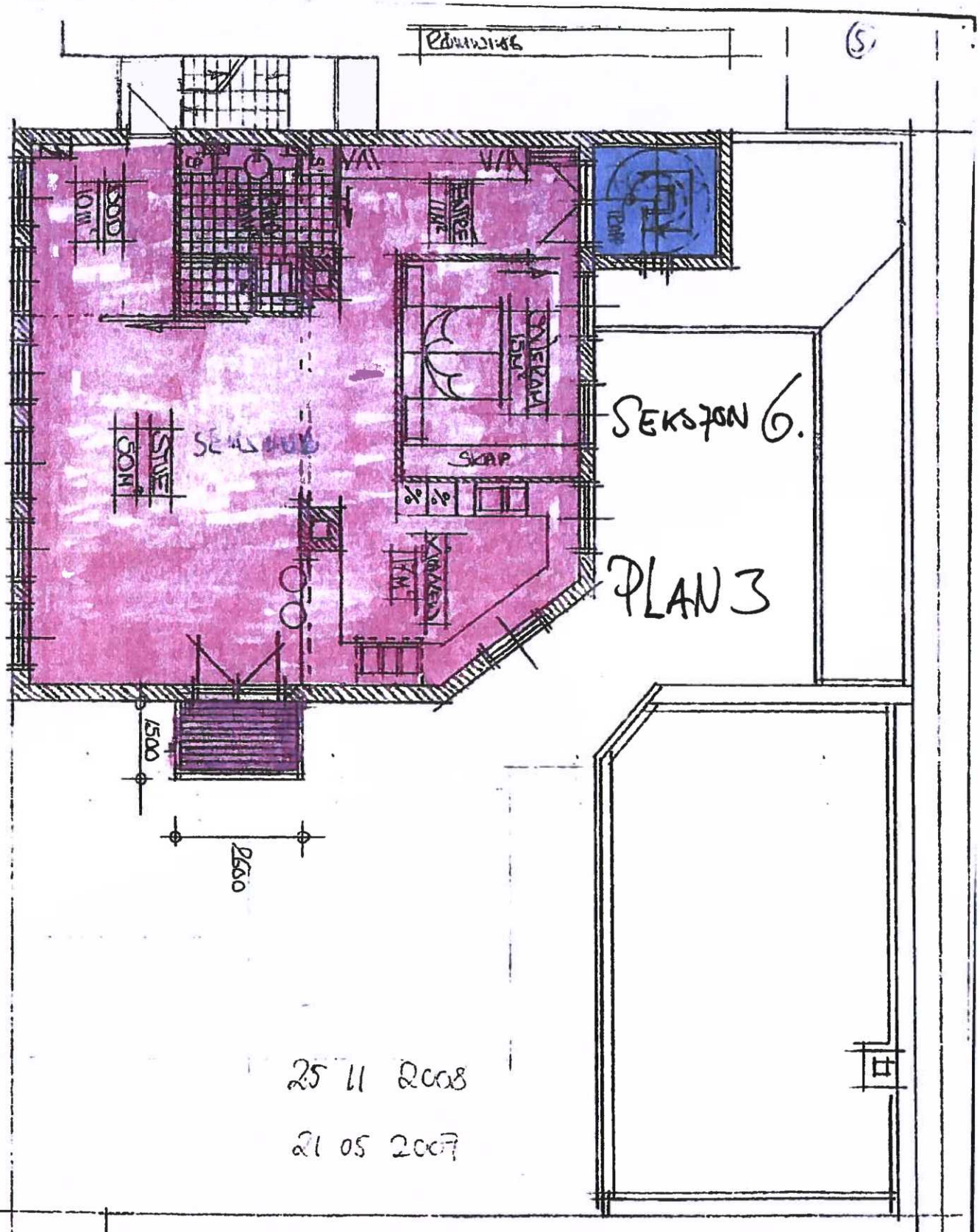
Tittel



SEKSJON 7.

PLAN LOFT.

SKALA: 1:50



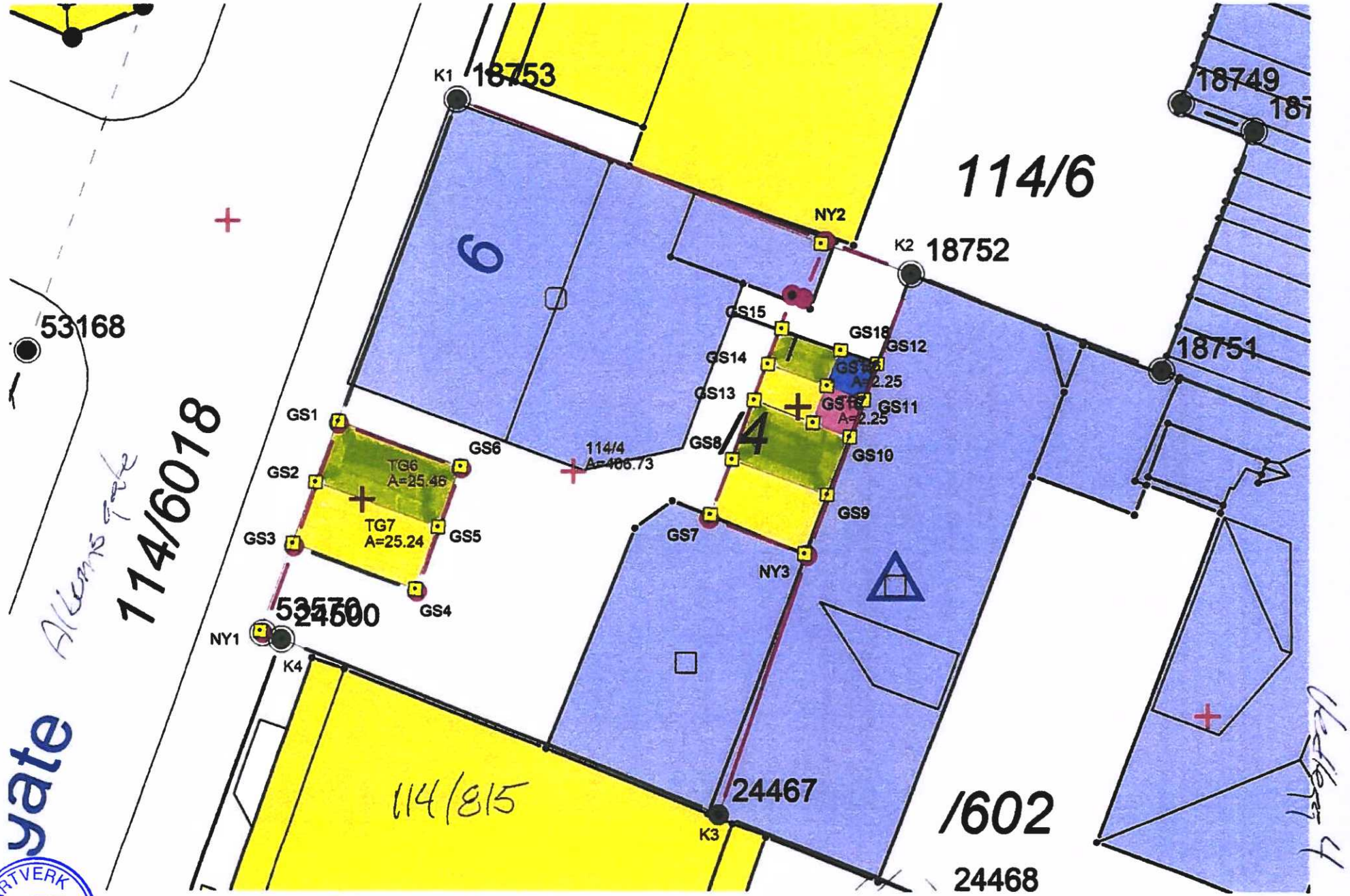
25 11 2008

21 05 2007

10.09.2007	A	ETABLERING AV INNT. BOMMING / ENDRING TRAPP
	*	ALBUMSGATE 6, BRUKSENDRING
A 04	*	INNRING TIL BOLIG, 2 LEILIGHETER
	*	PLAN AV 3 ETG, MÅL 1:100, DWG-06
	*	SVARK MAJAL PEDERSEN BLINDHEIM A/S

ARKIVERK STATENS


/1000
/998
6
4
7
8
Thams gate
114/6030
114/6018
114/6029
114/604
114/604
114/6
5
114/999
6
S.6
S.7
S.6
S.7
114/4
Albums gate
114/6018
/602
5
114/6045
114/598
116/6048
114/815
9
1
Kirkegata
10
6
12
N
114/4 s. 6, Albums gate 6
Reseksjonering
17.11.2017
Målestokk 1:500
Drammen kommune


K1
18753
18749
114/6
NY2
K2
18752
53168
6
GS15
GS18
GS12
GS14
GS13
GS11
18751
GS1
GS6
114/4
A=466.73
GS8
4
GS10
GS2
TG6
A=25.46
GS9
GS3
TG7
A=25.24
GS5
GS7
NY3
GS4
24600
NY1
K4
114/815
24467
K3
/602
24468
114/6018
Allégate

SAMEIEVEDTEKTER

for

Seksjonssameiet Albumsgate 6
Gnr. 114, bnr. 4 i Drammen kommune

1. Disse vedtektene omfatter seksjonssameiet Albumsgate 6 og gjelder i tillegg til eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 som i henhold til lovens § 4 er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen.

   Seksjonsbegjæringen er tinglyst 18. Februar 2009.

   Sameiet omfatter en grunneiendom gnr.114, bnr. 4 i Drammen.
   Eiendommen er seksjonert med utgangspunkt i rådende forhold.
   Eiendommen er seksjonert i 6 eierseksjoner hvorav kun seksjon 6 er boligsseksjon med tilleggsareal. De andre 5 seksjoner er næringsseksjoner.

   Brøkforholdet i sameiet er utregnet etter den omtrentlige og forholdsmessig fordeling av bruttoarealer innomhus.

   Brøkforholdet etter stiftelsen er:

Seksjon nr 1:	130/679
Seksjon nr 2:	70/679
Seksjon nr 3:	69/679
Seksjon nr 4:	79/679
Seksjon nr 5:	65/679
Seksjon nr 6:	266/679

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 114, bnr. 4 i Drammen kommune ligger i sameie mellom de 6 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Man er dog enige om at eier av seksjon 1 som er et selvstendig bygg har ene-ansvar for vedlikehold av dette bygget, mens eierne av seksjon 2,3,4,5 og 6 har ansvaret for vedlikeholdet av bygget hvor disse seksjonene ligger.

STATENS VARSLVERK
RETT KOPI BEKREFTES
Petter Holmen
Advokat

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eller i medhold av reguleringsplanen for området, eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Sameierne er enige om disposisjon av utomhusarealer og det er i seksjoneringsbegjæringen inntatt bestemmelser om areal til eksklusiv bruk for seksjon 6. Sameierne er for øvrig enig om at utomhusarealet skal disponeres slik at arealet avmerket med rosa farge på vedlagte kart til disse sameievedtekter er til eksklusiv bruk for eier av seksjon nr. 1.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

a) Vedlikehold av forhold knyttet til felles tekniske løsninger så som vann, avløp el. kraft etc. bæres av seksjonssameiet i fellesskap, etter sameiebrøken.

b) Utvendig og innvendig vedlikehold av tak, vegger, dører, vinduer og trapper dekkes av de berørte seksjoner. Fargevalg, fasadeendringer eller konstruksjonsmessige endringer, herunder veranda-kasser, markiser og antenneanlegg besluttes av seksjonssameiet i fellesskap jfr. Pkt.2 – 2. avsnitt.

c) Ved tilsidesettelse av nødvendig vedlikehold er seksjonssameiet med alminnelig flertall berettiget til å iverksette nødvendig vedlikehold av bygningsmessige forhold knyttet til vedkommende seksjon, mot forholdsmessig dekning etter sameiebrøkene.

d) Seksjonssameiet påser at bygningen er fullverdiforsikret og at alle seksjonseierne uoppfordret holdes informert om felles forsikringspolise og dennes fortløpende betaling.

e) Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nødvendige innboforsikring og de sikkerhets- og rømmingsmessige forhold som knytter seg til de enkelte boliger.

STATENS KARTVERK

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk før bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Seksjonssameiet er ansvarlig for at enhver sameier er informert om en felles sikkerhetsinstruks med nødvendige opplysninger om eventuell felles stoppekraner, sikringsskap, rømmingsveier og rutine for varsling av engasjert hjelpepersonell.

Den enkelte sameier bærer ansvaret for videreformidling/tilgjengelighet til slike opplysninger for andre brukere av sin eiendom.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet/bygningskropp.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a' kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Dersom det organiseres felles kjøp av vann, varme,bredbånd og kabel-TV, kan ikke den enkelte seksjonseier avkreves for løpende avgift utover sin forholdsmessige andel av bruken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er tinglyst i hver seksjon med beløpsgrense på kr. 30.000,-.

KARTVERK TATENS

8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når dette er krevet innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum med unntak av seksjon 6 som partene har akseptert at kan deles i 2 boligeierseksjoner ved reseksjonering.

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang, ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremåte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan styreleder representere sameierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Vedtak om at sameiet skal ha forretningsfører er avhengig av enstemmighet. Styret ansetter forretningsfører fastsetter lønn og instruks og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører avskjed.

12. Regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

KARTVERK STATENS

13.2 *Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Vedtatt 3. Mars 2009.

Thomas Utgårdsløkken Eier av seksjon 6	Enda Bedre AS – Harald Lauten Eier av seksjon 1
Mette Marie Helgeland Eier av seksjon 5	Eivind Helgeland Eier av seksjon 2, 3 og 4

RETT KOPI BEKREFTES
Petter Holmen
Advokat

KARTVERK TATENS

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Albums gate 6, 3016 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 4, Snr. 7, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Sander Gundersen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943

E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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