PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

NEDRE TVERRGATE 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

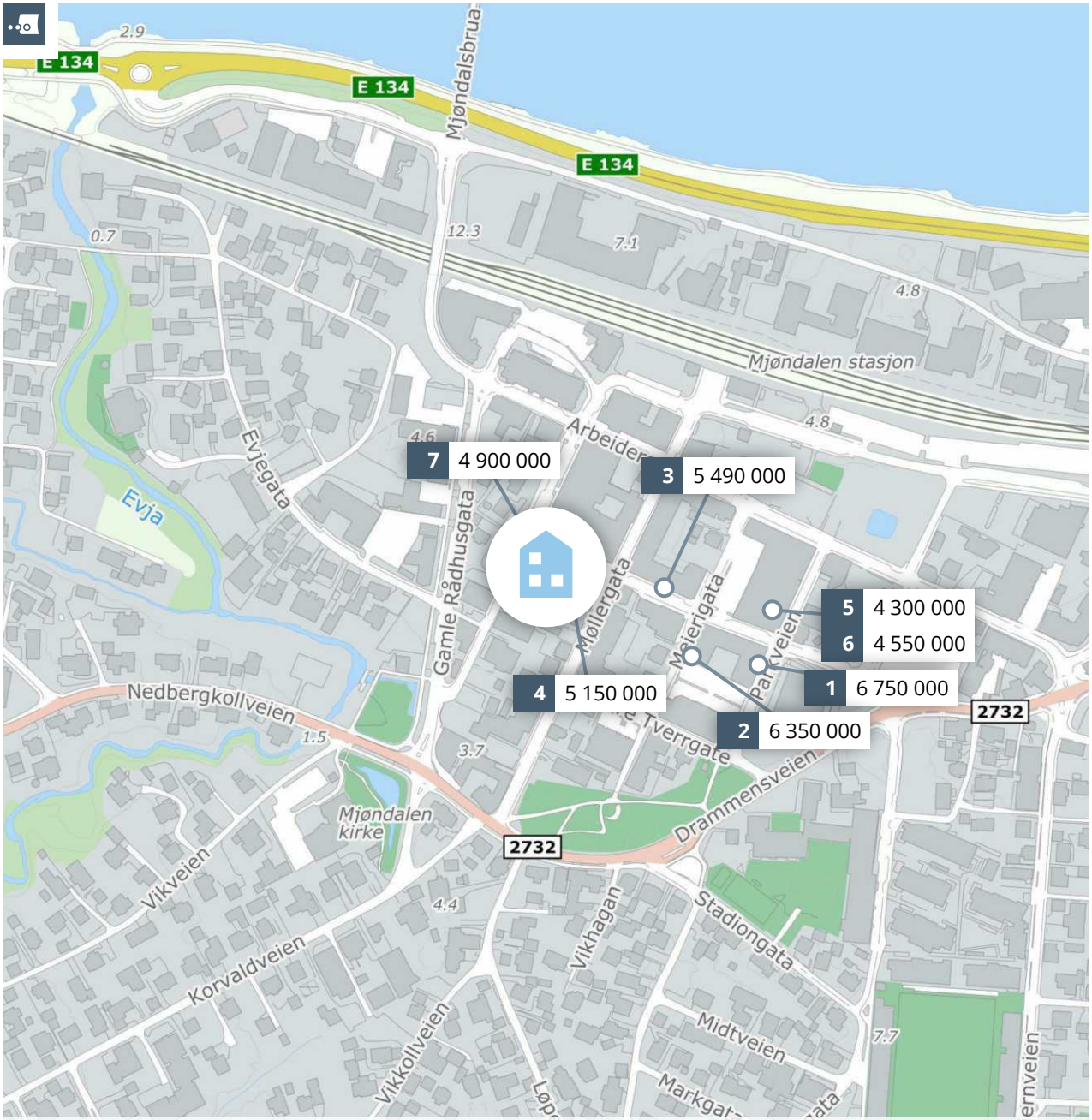
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
NEDRE TVERRGATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 07.11.2026

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: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Tverrgate 15, 3050 MJØNDALEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 215 BNR 86 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS HATTEN-DRAMMENSVEIEN

Verdivurdert til

5 290 000

-	5 290 000	58 132
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 590
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 6 80 m² 2024 5. etg 2 sov	04.05.2026	3 615 000	**3 375 000**	3 375 000	6 750 000	**84 375**
2	Meierigata 1 102 m² 2024 3. etg 3 sov	22.04.2026	3 195 000	**3 175 000**	3 175 000	6 350 000	**62 255**
3	Nedre Tverrgate 14 B 86 m² 2017 5. etg 2 sov	05.03.2025	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**63 837**
4	Nedre Tverrgate 9 82 m² 2025 3. etg 2 sov	15.09.2026	5 390 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**62 805**
5	Parkveien 2 78 m² 2011 4. etg 2 sov	06.07.2026	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**55 128**
6	Parkveien 2 82 m² 2012 3. etg 3 sov	24.06.2026	4 490 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**55 488**
7	Nedre Tverrgate 15 73 m² 2024 4. etg 2 sov	21.10.2025	4 990 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**67 123**

Velkommen til Nedre Tverrgate 15 – en ny og innflyttingsklar 3-roms leilighet på hele 91 kvm i attraktive Smiehagen. Leiligheten byr på en gjennomført og moderne standard med enstavs eikeparkett, stilrene materialvalg og en romslig planløsning. Her får du blant annet to gode soverom, to lekre bad, åpen stue-/kjøkkenløsning og en flott balkong med god plass til utemøbler.

Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til butikker, restauranter, kafeer, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Samtidig byr Smiehagen på pent opparbeidede og skjermede fellesarealer – en fin kombinasjon av en urban og lettvint hverdag og hyggelige omgivelser hjemme.

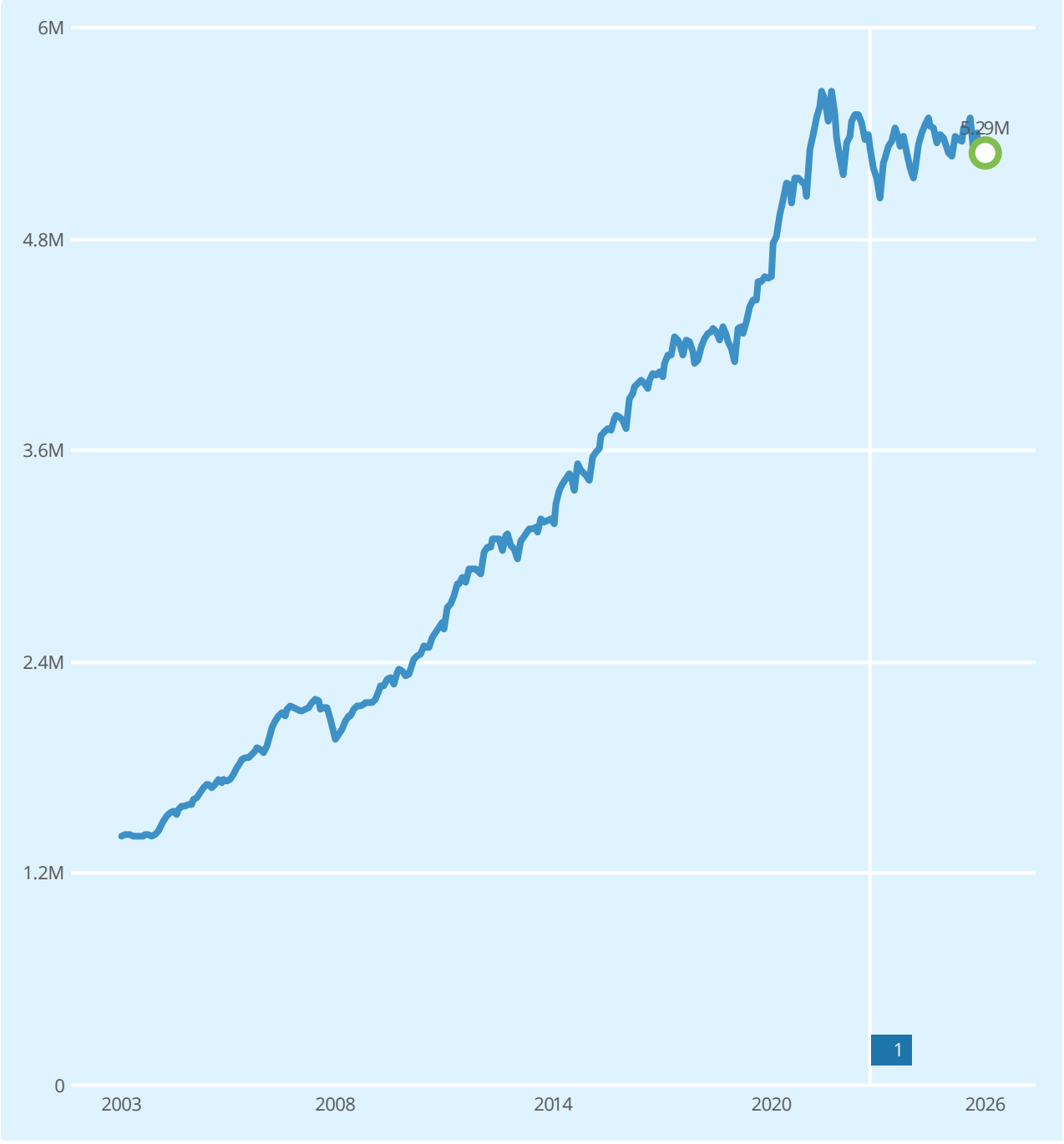
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HATTEN-DRAMMENSVEIEN grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.0M

4 744 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

105
dager

Leiligheter solgt i HATTEN-DRAMMENSVEIEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3 357 000 Prisantydning i snitt

3 334 000 Salgspris i snitt

3.3M

Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 132 Nedre Tverrgate 15
Totalpris 5 290 000

54 419 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

51 393 HATTEN-DRAMMENSVEIEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

V E D T E K T E R

for

Smiehagen, org. nr. 935 374 316

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Smiehagen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.1.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 46 boligseksjoner, to næringsseksjoner for næringsvirksomhet og en næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 215, bnr. 86 i Drammen kommune.

Seksjon 1 – 46	Boligseksjoner
Seksjon 47 og 48	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter Næringsseksjonene)
Seksjon 49	Næringsseksjon for parkering (heretter parkeringsseksjonen)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), parkeringsplasser og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

BESKYTTET

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

BESKYTTET

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av Næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

  Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har Næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

<u>Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

BESKYTTET

- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boder i kjeller. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod. En boligseksjon har bruksrett til en ekstra bod (totalt to).

Næringsseksjonene har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for inngangspartier fra gateplan til Næringsseksjonene, areal og tekniske anlegg for betjening av Næringsseksjonene, samt Næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Gangareal over utearealet og sykkelparkering skal være felles for næring- og boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 49.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/43 pr. parkeringsplass. Sameieandelene er tinglyst med realkobling til eiers boligseksjon og ligger som ett tilbehør til denne etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Smiehagen Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-4 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

BESKYTTET

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Smiehagen eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr.49, med mindre Smiehagen Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

BESKYTTET

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor Næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon,

BESKYTTET

ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

BESKYTTET

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonen.

(5) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr.49. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 4-7.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

BESKYTTET

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(8) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

BESKYTTET

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

BESKYTTET

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

BESKYTTET

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjon nr.47 har 4 stemmer og næringsseksjon nr.48 har 4 stemmer. Til sammen 54 stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom Næringsseksjonene og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og Næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

BESKYTTET

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Smiehagen er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

BESKYTTET

ooOoo

BESKYTTET

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Smiehagen garasjesameie"

Gnr. 215, bnr. 86, snr 49, Drammen kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Smiehagen garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 215, bnr. 86 snr. 49 i Drammen kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Smiehagen eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, det er totalt 43 parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 49 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Smiehagen eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2. Sameieandelene er tinglyst med realkobling til eiers boligseksjon og ligger som ett tilbehør til denne etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

BESKYTTET

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Smiehagen eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom iht. eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets

garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

BESKYTTET

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til eiers boligseksjon og kan dersom den ikke skal selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Smiehagen eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med boligseksjon i eller til andre eiere av boligseksjoner i Smiehagen eierseksjonssameie.

7.3 Strøm

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Lyse i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere som er kompatible med installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, administrasjon, strøm og evt. ytterligere kostander iht. avtale med leverandør dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

BESKYTTET

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

BESKYTTET

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Smiehagen eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 49 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Smiehagen eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Smiehagen eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

BESKYTTET

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

"Smiehagen eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Smiehagen garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Smiehagen eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

BESKYTTET

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

BESKYTTET

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Smiehagen Eierseksjonssameie
Dato: 27.3.2025. Sted: Møtet ble avholdt digitalt.

Til stede var Skanska Norge AS som eier av samtlige seksjoner i sameiet representert ved Anders Høstmælingen og Beth Helèn Vilbo.

Innkallingen ble godkjent og årsmøtet erklært som lovlig satt.

1 – Valg av møteleder og protokollvitne
Vedtak: Anders Høstmælingen ble valgt som møteleder og Beth Helèn Vilbo ble valgt som protokollvitne.

2 - Valg av revisor
Vedtak: BDO ble valgt som revisor.

3 – Valg av tillitsvalgte
Vedtak: Justyna Pawlowska-Thaqi ble valgt som styreleder.
Jan Ove Westbye, Olav Harald Larsen og Marlene Nilsen ble valgt som styremedlemmer.
Dag Andersen ble valgt som varamedlem.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

Anders Høstmælingen /Sign./
møteleder

Beth Helèn Vilbo /Sign./
protokollvitne

Smiehagen - Driftsbudsjett normalår

14.05.2025

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	FELLES	BOLIG	NÆRING
Felleskostnader - Brøk bolig	1	1 293 816	1 293 816	
Felleskostnader - Brøk næring	2	108 900		108 900
Felleskostnader - Likt	3	213 120	204 240	8 880
Felleskostnader - Varmt tappevann	4	0	0	
Felleskostnader - Bredbånd	5	220 248	220 248	
Felleskostnader - Garasje	6	103 200	91 200	kr 12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 939 284**	**1 809 504**	**129 780**
DRIFTSUTGIFTER				
REVISJON		-9 000	-8 625	-375
FORRETNINGSFØRSEL		-98 000	-93 917	-4 083
KONSULENTHONORARER		-10 000	-9 583	-417
STYREHONORAR		-85 000	-81 458	-3 542
PERSONALKOSTNADER		-12 000	-11 500	-500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD				
- Drift og vedlikehold bygninger		-165 000	-140 551	-24 449
- Drift og vedlikehold VVS		-25 000	-25 000	
- Drift og vedlikehold elektro		-25 000	-25 000	
- Drift og vedlikehold utearealer for boligene (syd for bygget)		-100 000	-100 000	
- Drift og vedlikehold heiser		-65 000	-65 000	
- Drift og vedlikehold brannsikring		-30 000	-25 555	-4 445
- Drift og vedlikehold garasje		-103 200	-91 200	-12 000
FORSIKRINGER		-210 000	-178 883	-31 117
KOMMUNALE AVGIFTER				
- Renovasjon bolig		-230 000	-230 000	
- Vann og avløp bolig		0	0	
ENERGI				
Fjernvarme/energi fellesareal		-100 000	-100 000	
Varmt tappevann - bolig		0	0	
TV/BREDBÅND		-220 248	-220 248	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER				
- Vaktmestertjenester		-85 000	-72 405	-12 595
- Renhold fellesareal		-120 000	-120 000	
- Div adm kost		-10 000	-8 518	-1 482
SUM DRIFTSUTGIFTER		**-1 702 448**	**-1 607 444**	**-95 004**
ÅRSRESULTAT		**236 836**	**202 060**	**34 776**
			85 %	15 %

FORUTSETNINGER	Antall	Brøk	%	Parkeringsplasser
Boligseksjoner - leiligheter	46	3 478	85 %	38
Næringsseksjon	2	605	15 %	5
	48	4 083		43

NOTER

1 - Felleskostnader brøk bolig	kvm/mnd	kr 31,00		**FORDELINGSNØKLER**
2 - Felleskostnader brøk næring	kvm/mnd	kr 15,00		Eierbrøk/areal
3 - Felleskostnader likt pr seksjon	pr mnd	kr 370,00		Likt pr seksjon
4 - A konto Varmt tappevann -	kvm/mnd	kr 0	Avregnes av Smartly	Kun bolig
5 - Tv / bredbånd	pr mnd	kr 399		
6 - Garasjeplass	pr plass/mnd	kr 200		

Startkapital = 2 * felleskost brøk kr 31,00

Vann- og avløpsavgift faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen.

OMKOSTNINGER
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av boligens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt, se boligvelger.
Startkapital 2 x mnd felleskostnader pr. leilighet.
Gebyr for tinglysning av skjøte: kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for pantobligasjon: kr. 585,-
Grunnboksutskrift: kr. 200,-

Startkapital innkreves av forretningsfører i forbindelse med innflytting.

BESKYTTET

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02757-63	Anne-Grete Hylland	28.04.2025

Nedre Tverrgate 7-17, midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 86 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 103 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 107 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	216 / 112 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 177 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HALVORSEN & REINE AS
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk i 4-5 etasjer med 47 leiligheter og parkeringskjeller mottatt 08.04.2025, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 28.04.2025. Søknaden var fullstendig 28.04.2025.

Det ble gitt rammetillatelse 29.04.2022 til år rive bebyggelse og oppføre boligblokk i 4-5 etasjer med 47 leiligheter og parkeringskjeller i sak med saksnummer 21/02757.

Det er søkt om midlertid brukstillatelse til hele tiltaket.

Vedtak

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

Godkjent midlertidig brukstillatelse
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk i 4-5 etasjer med 47 leiligheter.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Betingelser for vedtaket
1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Vilkår

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
2. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
3. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.
4. Dokumentasjon på at utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan.
5. Innmåling av stikkledninger og stoppekran må sendes til Drammen kommune ved virksomhet Vann og Avløp.
6. Eiendommene med gnr/bnr. 215/112, 103, 86, 177 er sammenføyet.
7. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 7, datert 07.04.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/02757-37	Igangsettingstillatelse nr. 1 *For riving av bygg*	30.06.2023
BYGG-21/02757-42	Igangsettingstillatelse nr. 2 *For riving av bygg*	28.09.2023
BYGG-21/02757-48	Igangsettingstillatelse nr. 3 *For betongarbeider, fundamentering og prefab råbygg*	22.11.2023
BYGG-21/02757-48	Igangsettingstillatelse nr. 4 *For kompletterende arbeider og uteoppholdsarbeider (resterende arbeider).*	29.05.2024

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er etablering av plen og beplantning i gårdsrommet og innredning av næringsarealer for fremtidige leietakere. Gjenstående arbeider skal være utført innen **01.10.2025**. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl. kapittel 32.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 02.02.2025, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Følgende gebyr er påløpt:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
306013	§ 3.6.1 c., administrasjonsgebyr	kr. 1 760,-	1	kr. 1 760,-
311012	§ 3.11.1 b., midlertidig brukstillatelse	kr. 12 320,-	1	kr. 12 320,-
Totalt				**kr. 14 080,-**

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Anne-Grete Hylland
Overingeniør

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DRAMMEN
NEDRE TORGGATE 20
3015 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nedre Tverrgate 7 - Leilighet 412 (Lisa Bakka Sandbu)
Vår referanse: 3733123/26236462
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 70

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67293	200	20.1.2025	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	215	86	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614808416
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3301	215	86

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	215	86	0	1	50 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	2	55 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	3	56 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	4	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	5	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	6	72 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	7	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	8	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	9	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	10	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	11	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	12	43 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	13	81 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	14	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	15	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	16	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	17	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	18	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	19	72 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	215	86	0	20	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	21	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	22	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	23	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	24	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	25	43 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	26	82 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	27	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	28	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	29	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	30	48 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	31	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	32	68 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	33	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	34	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	35	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	36	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	37	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	38	128 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	39	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	40	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	41	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	42	139 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	43	61 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	44	137 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	45	131 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	46	89 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	47	305 / 4308	Næringsseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	48	300 / 4308	Næringsseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	49	225 / 4308	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 04.11.24		ANDERS HØSTMÆLINGEN
Drammen 04.11.24		TRON MIKKELSEN
		Iht. fullmakt

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	215	86	

Dato	Underskrift	Stempel
2/1-2025	Mette-Lise Bolin	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Anders Høstmælingen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt. 4
Gnr. 215, bnr. 86 - Nedre Tverrgate 7 - 17, 3050 Mjøndalen

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

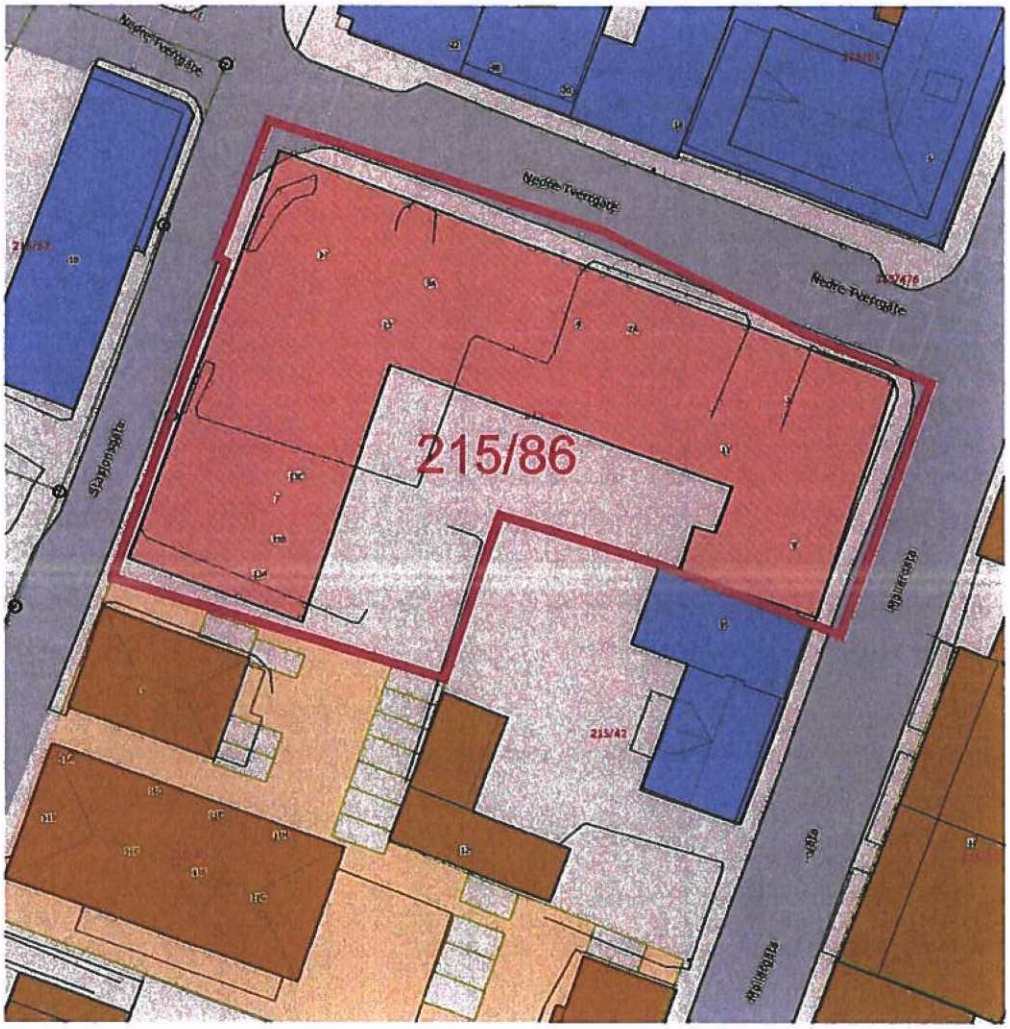
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	50	B	41	B	96		81				121				161			
2	B	55	B	42	B	139	B	82				122				162			
3	B	56	B	43	B	61	B	83				123				163			
4	B	50		44	B	137	B	84				124				164			
5	B	55		45	B	131	B	85				125				165			
6	B	72		46	B	89	B	86				126				166			
7	B	55		47	N	305		87				127				167			
8	B	91		48	N	300		88				128				168			
9	B	107		49	N	225	B	89				129				169			
10	B	73		50				90				130				170			
11	B	73		51				91				131				171			
12	B	43		52				92				132				172			
13	B	81		53				93				133				173			
14	B	65		54				94				134				174			
15	B	61		55				95				135				175			
16	B	96		56				96				136				176			
17	B	50		57				97				137				177			
18	B	55		58				98				138				178			
19	B	72		59				99				139				179			
20	B	55		60				100				140				180			
21	B	91		61				101				141				181			
22	B	107		62				102				142				182			
23	B	73		63				103				143				183			
24	B	73		64				104				144				184			
25	B	43		65				105				145				185			
26	B	82		66				106				146				186			
27	B	65		67				107				147				187			
28	B	61		68				108				148				188			
29	B	96		69				109				149				189			
30	B	48		70				110				150				190			
31	B	50		71				111				151				191			
32	B	68		72				112				152				192			
33	B	55		73				113				153				193			
34	B	91		74				114				154				194			
35	B	107		75				115				155				195			
36	B	73		76				116				156				196			
37	B	73		77				117				157				197			
38	B	128		78				118				158				198			
39	B	65		79				119				159				199			
40	B	61		80				120				160				200			
Sum tellere:				4 308		Nevner =		4 308											

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Arne Haskelsen

SITUASJONSKART

GNR. 215, BNR. 86, DRAMMEN

NEDRE TVERGATE 7-17





215/86
Drammen kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	ML Bolin

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA NORGE AS	943 049 467	anders.hostmalingen@skanska.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1175 Sentrum	0107	Oslo	90 92 88 32

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	215	86	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1		Se		13				25				37				49			
2		Vedl.		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				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			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Anders Hostmalingen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

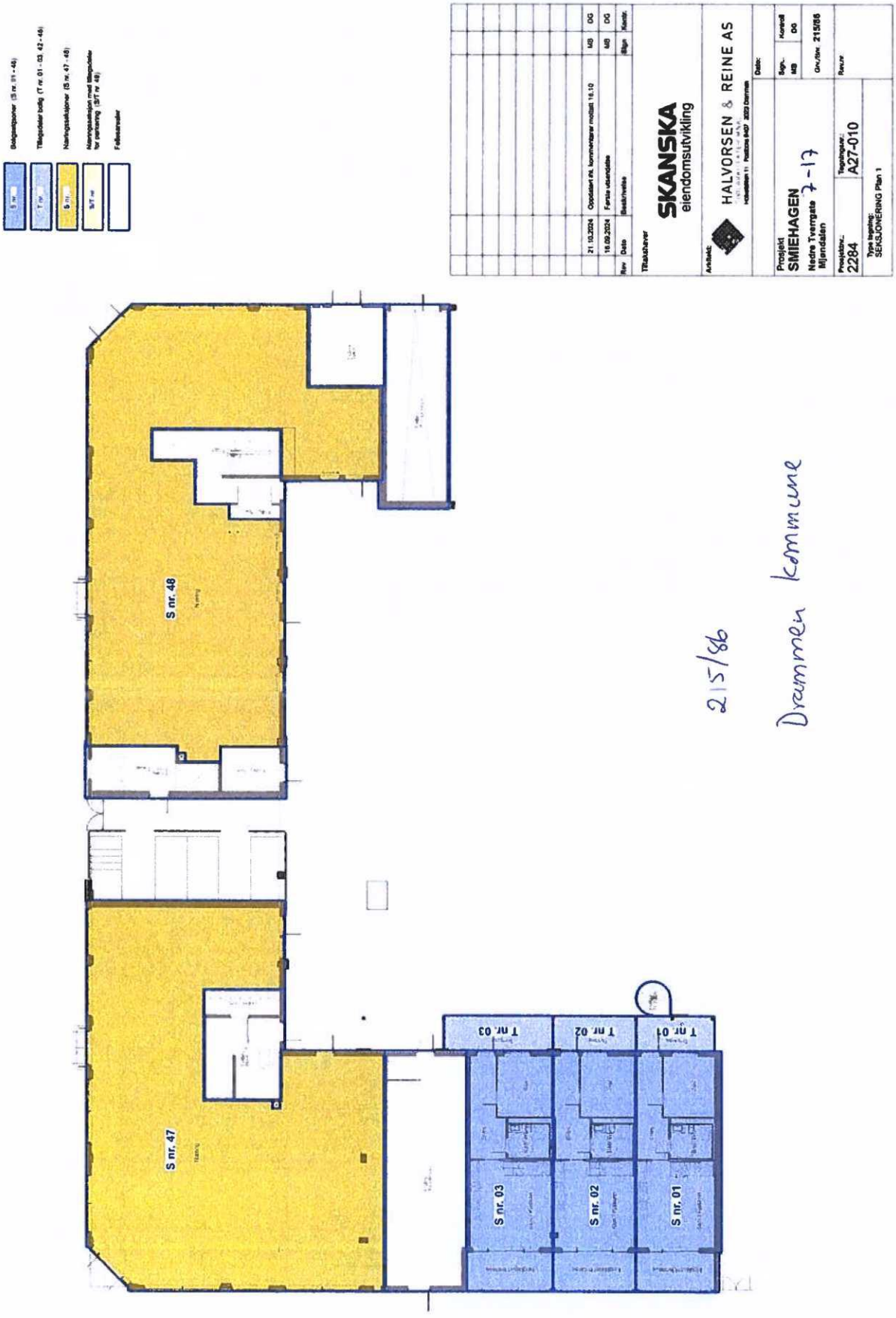
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

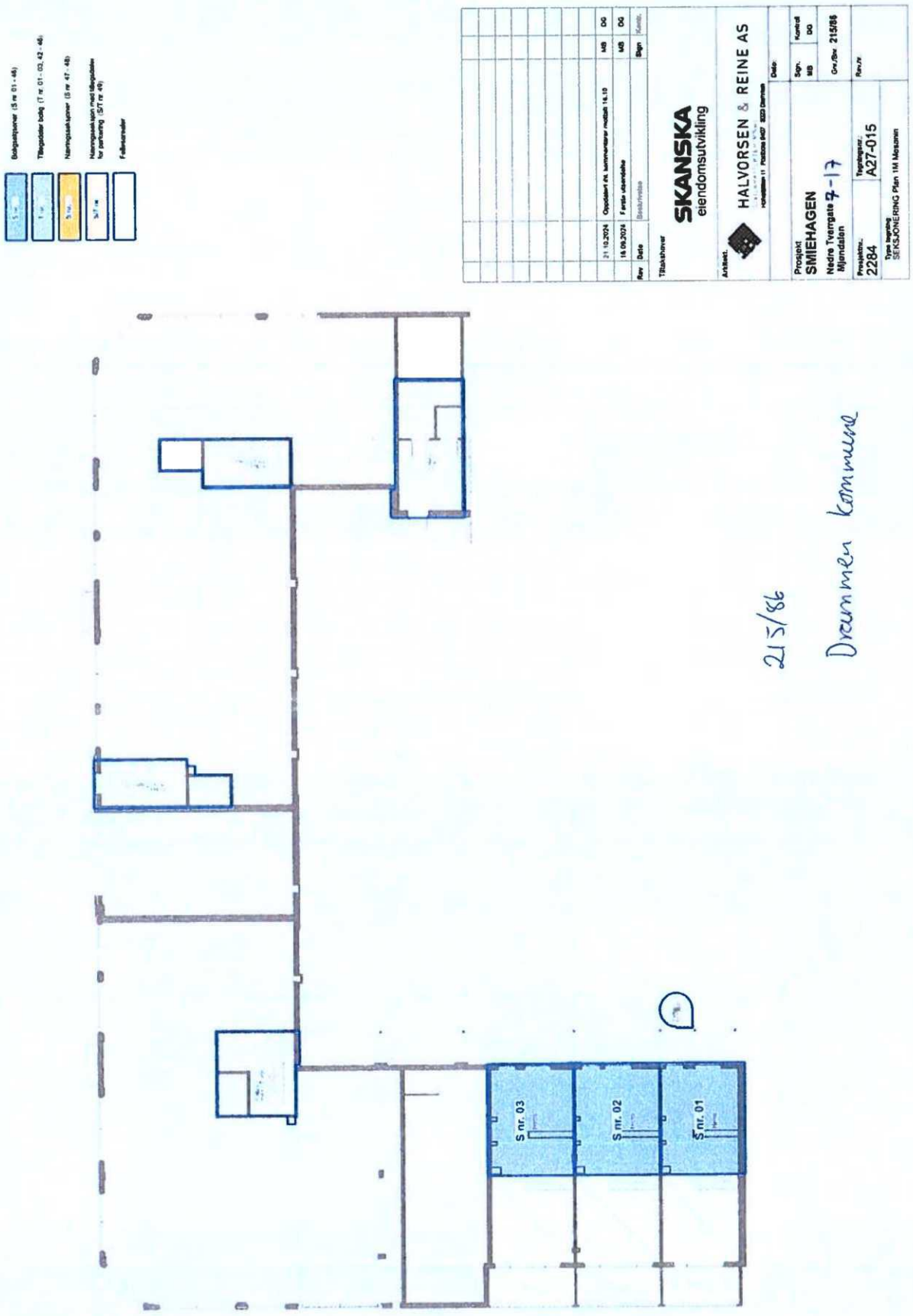
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 04.11.24 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

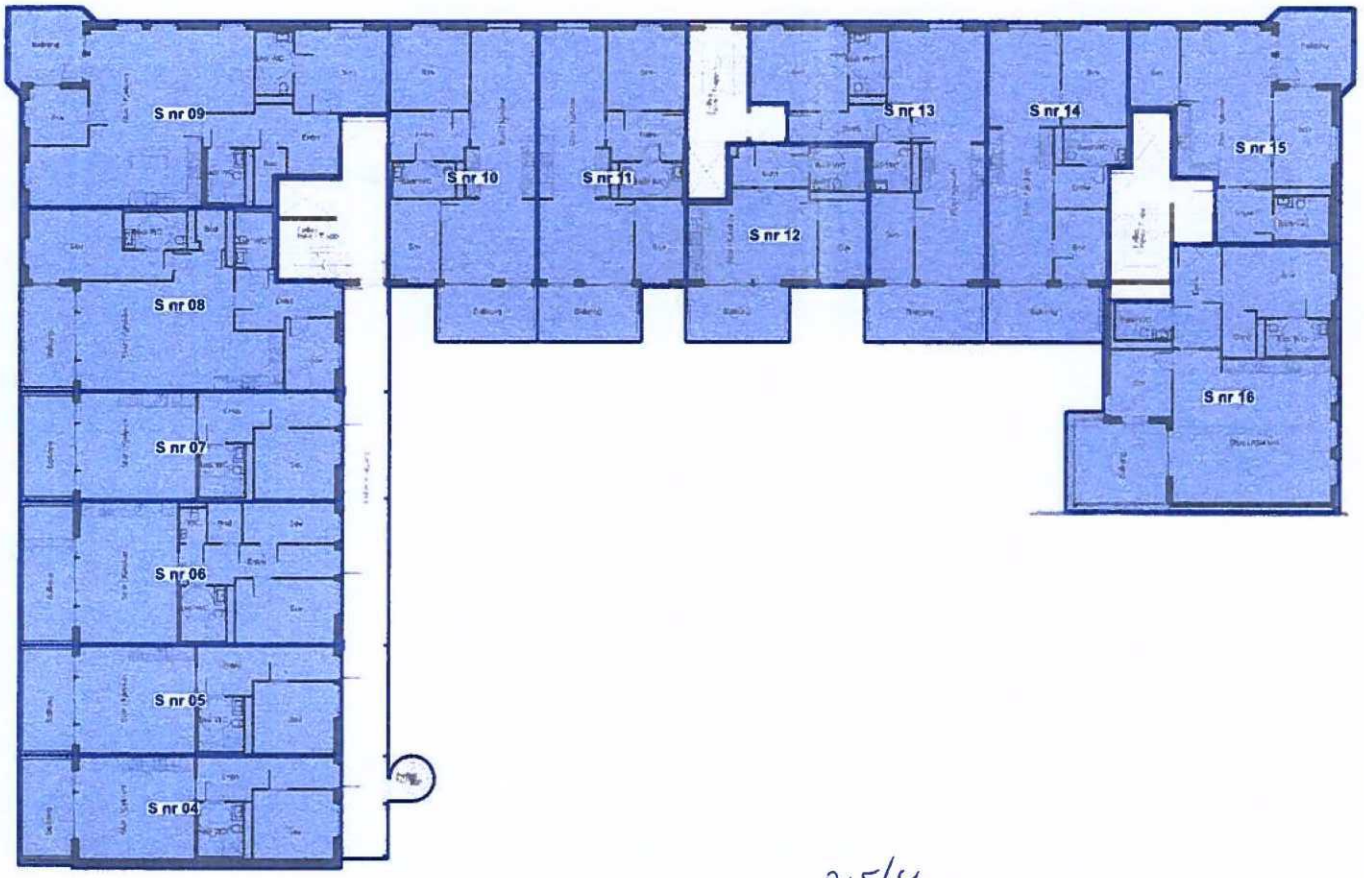


215/86
Drammen kommune



215/86 Drammen kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57



S nr. Bolgesetsoner (S nr. 01 - 46)
T nr. Tilegsdeler bolig (T nr. 01 - 03, 42 - 46)
N nr. Næringsseksjoner (S nr. 47 - 48)
S/T nr. Næringsseksjon med tilegsdeler for parkering (S/T nr. 49)
Fellesareaier

215/86

Drammen Kommune

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	21.10.2024	Oppdatert iht. kommentarer mottatt 16.10 Korrigert S nr 15	MB	DG
	16.09.2024	Første utsendelse	MB	DG

Tiltakshaver
SKANSKA eiendomsutvikling

Arkitekt:
HALVORSEN & REINE AS
Hillestadveien 11 Postboks 9407 3033 Drammen

Dato:

Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7 -17
Mjøndalen

Sign. MB | Kontroll DG

Gnr./bnr. 215/86

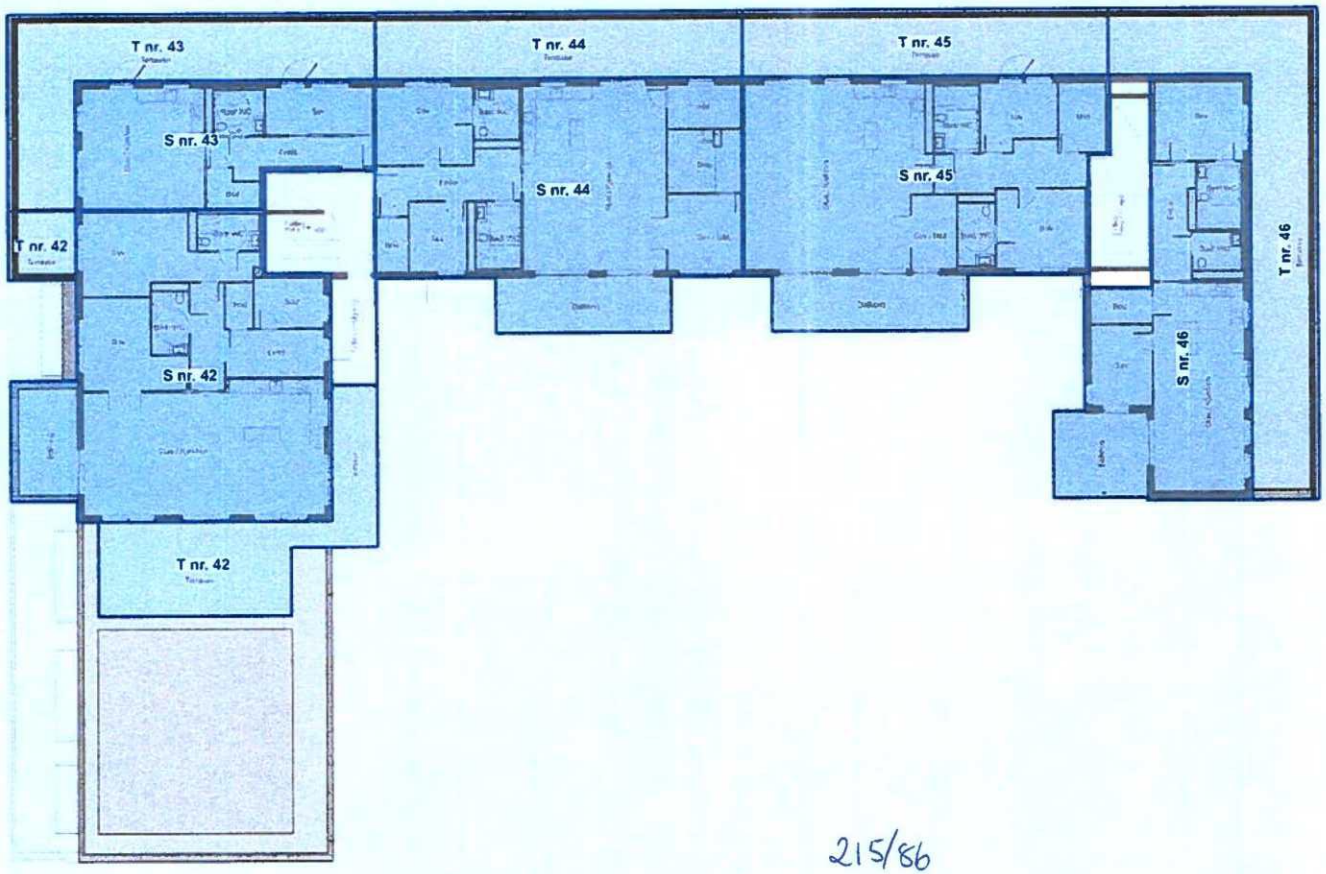
Prosjektnr.: 2284
Tegningsnr.: A27-020
Rev.nr

Type tegning:
SEKSJONERING Plan 2

215/86
Drammen kommune

S nr 40
S nr 41
S nr 39
S nr 38
S nr 37
S nr 36
S nr 35
S nr 34
S nr 33
S nr 32
S nr 31
S nr 30
SKANSKA
eiendomsutvikling
HALVORSEN & REINE AS
Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7-17
Mjøndalen
Prosjektnr.:
2284
Tegningsnr.:
A27-040
Gnr./Bnr. 215/86
215/86
Drammen kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57



Boligseksjoner (S nr. 01 - 46)
Tilleggsdeler bolig (T nr. 01 - 03, 42 - 46)
Næringsseksjoner (S nr. 47 - 48)
Næringsseksjon med tilleggsdeler for parkering (S/T nr. 49)
Fellesareaer

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	21.10.2024	Oppdatert iht. kommentarer mottatt 18.10	MB	DG
	18.09.2024	Første utsendelse	MB	DG

Tiltakshaver
SKANSKA eiendomsutvikling

Arkitekt
HALVORSEN & REINE AS
Holmestien 11 Postboks 0407 3223 Drammen

Dato.

Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7-17
Mjøndalen

Sign. MB | Kontroll DG

Gnr./Bnr. 215/86

Prosjektnr.: 2284
Tegningsnr.: A27-050
Rev.nr

Type tegning: SEKSJONERING Plan 5

215/86
Drammen kommune

Stpelmb. Kr. 515,-

Dagb. nr. 3329/1947.
Eiker, Modum og Sigdals sorenskriverembede.
15/11.

360a

Nr. 41 a.
Forlagt av SEM & JOHANSEN A/S, Oslo
Enerett (3) 8—46.

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Sigurd Throndsen

født 7/7 1899 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Villy N. Larsen

født 14/11 1902 *(Datum og årstall)*

min/vår ~~xx~~ *eiendom* Tveito

g.nr. 15 *br.nr.* 177 *av skyld mk.* *i* Nedre Eiker *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 50.800.-

som er avgjort på omforenet måte. og etter vedlagte vilkår.

Mjøndalen *den* 21 oktober 1947.

Throndsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Sigurd Throndsen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Leif Haugen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

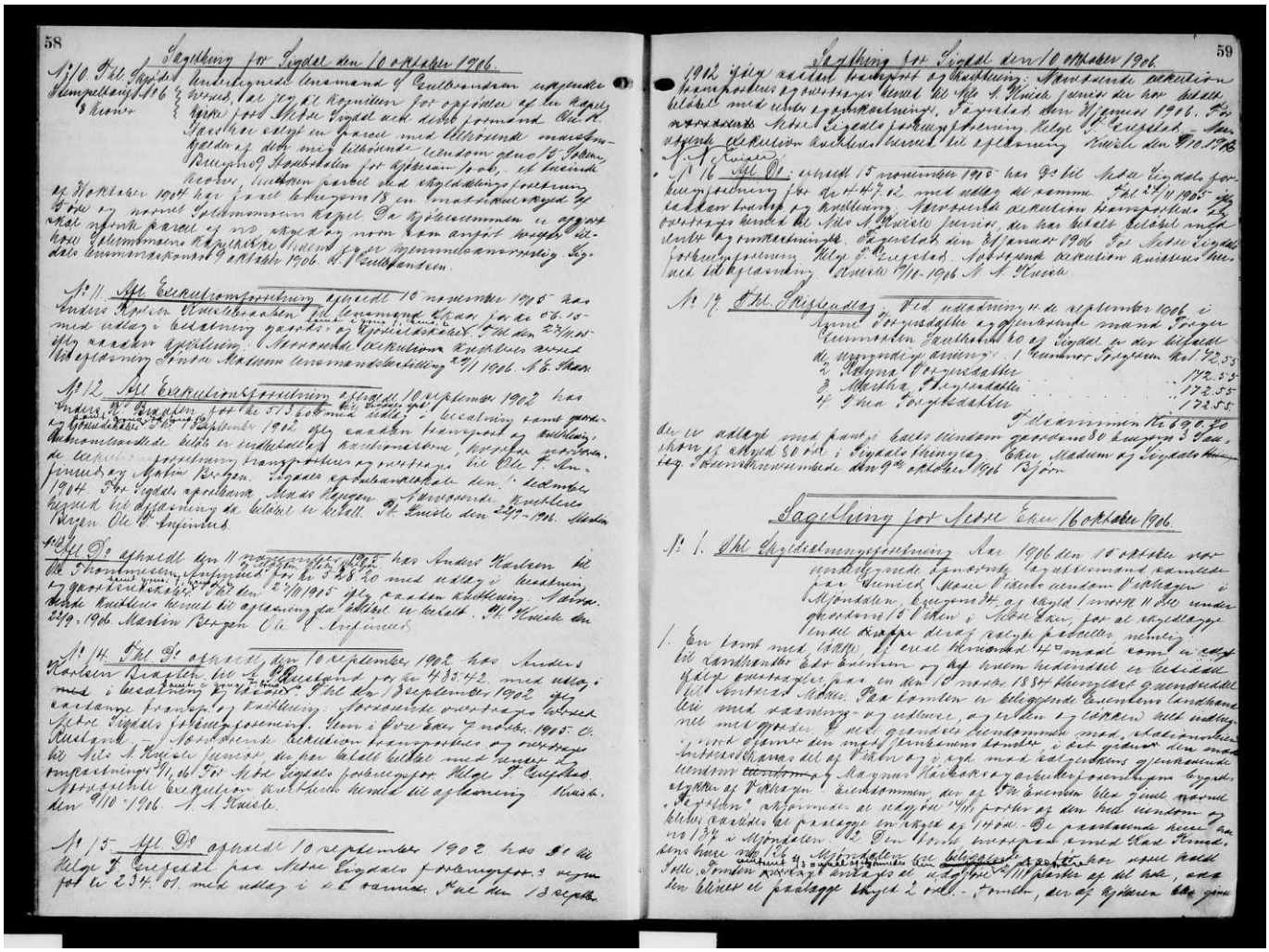
Jeg samtykker herved i skjøtningen.

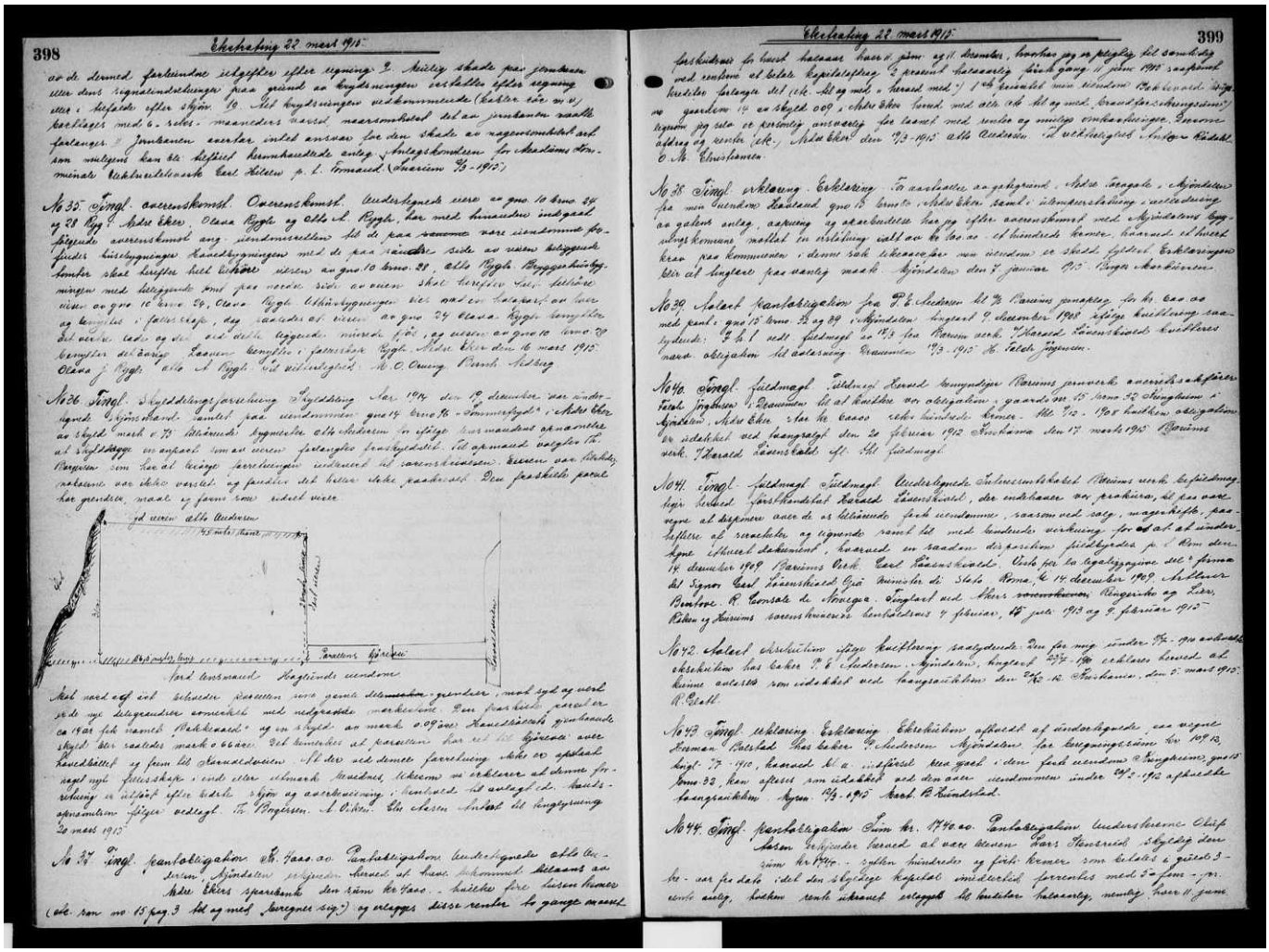
Mjøndalen *den* 21 oktober 1947.

Til vitterlighet

1. Leif Haugen — E. Throndsen
2. Lensmann.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.





398 Ekstrakt 23 mars 1915

og de dermed forbundne utgifter efter regning 2. Mulig skade paa jordsmonnet eller dets vegetationsdekning paa grund av bygningen (utfyllinger efter regning) 3. Det bygningen vedkommende (Eiker tåre m.v.) forbliger med 6 - seks - maaneders varsel nærmeste del av januarmon maatte forlenges 4. Jordmonnet eventer inden ansvar for den skade av nagenmiddel art som mulgent kan bli tilfiget hennhandlede anlegg (utlegsbeskrivelsen for arbeidets terminale) Undertegnede Carl Eriksen p. t. Ormerud (Sverrim 23-1915)

No 35. Tingl. overenskomst. Overenskomst. Undertegnede eiere av gno 10 bno 29 og 28 Bygd i Modum Eiker, Olava Bygde og Otto A. Bygde, har med hinanden indgaat følgende overenskomst ang. eiendommenes bet. de paa nævnte vare eiendomme forefinder huusbygninger. Naadsbygningen med de paa nævnte side av samme beliggende tomter skal tilhøre det Eiker eieren av gno 10 bno 28, alle Bygde Byggenskningen med beliggende tomt paa nævnte side av samme tilhøre eieren av gno 10 bruk 29, Olava Bygde Uthusbygningen vier med en halvpart av hver av tomtene i fællesskap, dog saaledes at eieren av gno 29 Olava Bygde tomten del vender vester og de ved dette liggende mineral fjøs, og eieren av gno 10 bno 28 tomten del øster. Saaledes tomtene i fællesskap Bygde Modum Eiker den 16 mars 1915 Olava J. Bygde Otto A. Bygde Ved vidnesbyrd: N. O. Ousrud Bank. Solberg

No 36 Tingl. Skjødning/forsikring Skjødning Aar 1914 den 19 desember var undertegnede Gjendbard Samlet paa eiendommen gno 14 bno 76 Sommerbygd i Modum Eiker av skyld mark 0.75 Øre mark: Sigmunder alt efterskrevet in ofrige hvormaalene anmerket at skjødegge en anpaael innen eieren følgelige forskrivelse. Til opmaaal valgte Ta. Bergsten som har at besige forretningen vedrørende til varemskrivelsen. Eieren var Bakke, Modum eiendom var ikke vurdert og fandtes det heller ikke paadrevet. Den fastsatte parcel har grendser, maal og form som indsat viser

Maal med ca 1 ha Eieren Bakken vare gamle skjelmerker grendser, med syd og vest side nye betegnelser anmerket med nedgravede merkestene. Den fastsatte parcel er ca 1 ha 20 fot saamelt Bakkeareal og en skyld av mark 0.09 øre. Hanesskjødt grenbaade skyld efter saaledes mark 0.66 øre. Det bemerkes at parcellen har ret til Gjærsa over Knudsbakken og fram til Hanadalsveien. Alt det ved denne forretning ikke er opstaat nogel nyt fællesskap i ende eller skjønark Knudsen, Eiksem er erklærer at denne forretning er utført efter bedste skjøn og overbevisning i Henhold til ovenfor gitte kontraktsmæssige skjøter ordregt. Til Vidnesbyrd. A. Eiksen Chr. Eriksen Utført til Ingrygning 20 mars 1915

No 37 Tingl. Panteobligation Kr. 1200.00 Panteobligation Undertegnede ætlt Andersen, Hjemsteden selvskyldner herved at have laanemidt tilsaamt av Modum Eikers sparebank den Summ Kr 1200. - tolvhundre Kroner (ide. rom no 15 pag 3 Ht og med Januar sep.) og erlægges disse renter to gange maaned

399 Ekstrakt 23 mars 1915

forskrevne to herved hæftet haver 11 juni og 11 desember, hvorhos jeg er pligtig til samtidig med renterne at betale kapitalafdrag 2 prosent halvaarlig første gang 11 juni 1915 saaledes at restens forlenges ved (ekstraordinær) Ht og med Januar med 1 Ht hvorefter min nærmeste Ht og 11 juni gaardsnr 14 av skyld 0.09 i Modum Eiker herred med ialt Ht og med Januar forskrivningsmaal) tegnum jeg ogsaa et kontinuerlig ansvarsfelt for samt med renter og mulige omkostninger. Enhver aftreg og rente (ekstraordinær) Modum Eiker den 23-1915 Otto Andersen Til vedkjendelse Justus Knudsen Bakken N. Christiansen

No 38 Tingl. Erklæring Erklæring. For saavidt av gaardsnr. Modum Eiker Tangeds Hjemsteden for min Eiendom Landsend gno 13 bruk Modum Eiker samt. Utmarksavstaaelse i overdragelse av galant anlegg, aapning og aabenholdelse har jeg efter aaremskrivning med Hjemstedens Bygningskommune mottat en erstatning ialt av kr 600.00 - et hundrede kroner, hvorved ethvert krav paa kommunen i denne sak tilkrevende min eiendom er skadet, fyldest. Erklæringen gir at lyghavn paa vanlig maate. Hjemsteden den 5 januar 1915 Bergen Aarbakken

No 39 Salgsk. Panteobligation fra P. E. Andersen til Ht Barums pensplass for kr 600.00 med rente gno 13 bno 32 og 39 i Hjemsteden Lyngaard 9 desember 1908 tilstige kvittering saaledes: Ht 1 b l ved fuldmagt av 17/3 fra Barum merk. Harald Lærumskvist kvittering mave obligation til ekstrering Drammen 17/3 - 1915 H. Salgsk. Hjemsen.

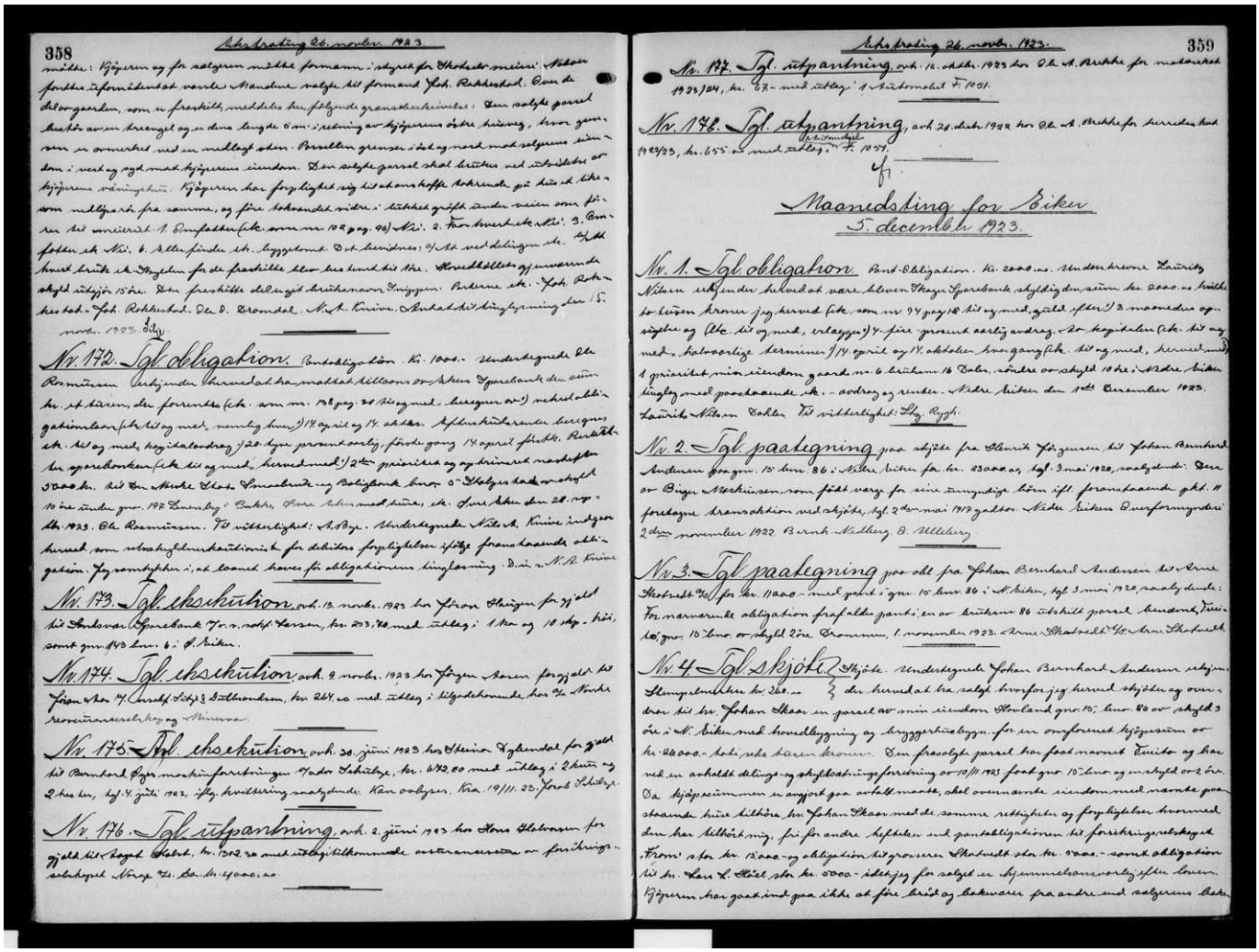
No 40 Fuldm. Fuldmagt Fuldmagt Undertegnede Andersen Eiendomsbesidder Barums merk. Bestyrelsesformand Fabrikbestyrer P. Andersen til at kvittere og obligation i gaards no 15 bno 32 Stangeheim i Hjemsteden Modum Eiker stor kr 600.00 - seks hundrede Kroner - Alt 6/12 - 1908 kvittere obligation for udskrivelse ved Saugrafgift den 29 februar 1912 Forhenvar den 17 marts 1915 Barums merk. Harald Lærumskvist off. Sgt fuldmagt

No 41 Fuldm. Fuldmagt Fuldmagt Undertegnede Andersen Eiendomsbesidder Barums merk. Bestyrelsesformand Fabrikbestyrer Andersen til at kvittere og obligation i gaards no 15 bno 32 Stangeheim i Hjemsteden Modum Eiker stor kr 600.00 - seks hundrede Kroner - Alt 6/12 - 1908 kvittere obligation for udskrivelse ved Saugrafgift den 29 februar 1912 Forhenvar den 17 marts 1915 Barums merk. Harald Lærumskvist off. Sgt fuldmagt

No 42 Salgsk. Skjødeskjøn Skjøde Kvittering Undertegnede Den for mig Sander Ht 6 - 1910 udstedte skjødeskjøn har Baker P. E. Andersen Hjemsteden, Lyngaard 23/4 - 1910 vedlaaes herved at kunne anvises som ideskjøde ved Saugrafgiften den 2/12 - 12 Forhenvar, den 5. mars 1915 N. Gjøll

No 43 Tingl. Erklæring Erklæring. Erklæringen afgivet af undertegnede, som ejer Ormerud Østerstad Gnr. Bakken P. Andersen Hjemsteden, for Saugrafgiftsvæsen for 1914, Tingl. 17 - 1910, hvorved bl. a. indføres som gaard i den ferd eiendoms Skogheim, gno 15 bno 32, hvor afgives som ideskjøde ved den over eiendommen under 24/3 - 1913 afholdte Saugrafgiftsskjøn. Skjøn 13/3 - 1915. Ormerud N. Ringdalstad

No 44 Tingl. Panteobligation Sum kr. 1740.00 Panteobligation Undertegnede Ole Andersen Skiftesen Undertegnede Skiftesen bekjender herved at have laanemidt fra Hans Hansen Ringerud Skjeldig den sum kr 1740. - sytten hundrede og firti kroner som betales i gjeld 3 - tre - aar fra dato i det den skyldige kapitals indtræffelse forrentes med 5 - fem - pr. cents aarlig, hvilken rente erlægges halvaarlig, nemlig hver 11 juni



358 Skiptrating 26. novbr. 1923.

midler: Kjøperen og for selgeren møtte formann i skyldt for Skolestyret meieri Nikken forbindelse i formidlet at vedtak Mandene valgte til formand Joh. Rokkestad. Som de delvis gjorde, som er forskrift, meddeles her følgende grensebeskrivelse: Den solgte garasje består av en bygning og en dens lengde 6 m. i retning av kjøperens østre tomt, hvor garasjen er anmeldt med en mellegt aden. Parcellen grenser i det og mest mot selgerens eiendom i vest og sydmot kjøperens eiendom. Den solgte garasje skal brukes ved utskiftet av kjøperens eiendom. Kjøperen har forpliktet sig til at anvende gode hensyn som nu ligger på samme, og fire tobrandet vidre i tilfelle grift under veien som fører til vei anlegget 1. Omfattende fik. arm nr. 102 gnr. 98 Skr. 2. Tom brent fk. Skr. 3. Omfatter fk. Skr. 6. Kilen finder fk. Leggelund. Det bevidnes: O/Ab ved dellagen fk. Skr. brent brukt fk. Skyden for de fraskrifte deler kan brent dis Skr. Kvadd Olsen og anvendt skyld utlegg 15 øre. Den fraskrifte del ligger brukenavn Engjom. Parcellen fk. Joh. Rokkestad. Joh. Rokkestad. Dec. 8. Bromdal. N.A. Kvisve. Andakt til dagsmøtet den 15. nov. 1923. Jdg.

Nr. 172. Tgl. obligation. Panteobligation. Kr. 1000.- Undertegnede Ole Rasmussen erkjender herved at ha mottat fra Hillerns Sparebank den sum kr. et tusen, der forrentes fra - som nr. 138 gnr. 24 Bnr. og med - beregnet av 1) mekel aldri gabimelom fra til og med, neste hvert 1/4 og 14. oktober. Afdragsbestemmelsen beregnes fra til og med, begynder

Mjøndalen 2-3-1972

GIR

Undertegnede Oddvar Henriksen Fru.Gerd Ludvigsen G.nr.15 B.nr103 sin godkjennelse til utvidelse av lefsebakeri inntil sin ejendomsgrense G.nr.15 B.nr.42 uten avstand som vist på tegning dato januar 1972.

Oddvar Henriksen

Oddvar Henriksen.

EIKER MODUM og SIGDAL
02144 29.3.72
SORENSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

fkfr

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DRAMMEN
NEDRE TORGGATE 20
3015 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nedre Tverrgate 7 - Leilighet 412 (Lisa Bakka Sandbu)
Vår referanse: 3733123/26236462
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 70

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67293	200	20.1.2025	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	215	86	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614808416
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3301	215	86

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	215	86	0	1	50 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	2	55 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	3	56 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	4	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	5	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	6	72 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	7	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	8	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	9	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	10	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	11	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	12	43 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	13	81 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	14	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	15	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	16	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	17	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	18	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	19	72 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	215	86	0	20	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	21	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	22	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	23	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	24	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	25	43 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	26	82 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	27	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	28	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	29	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	30	48 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	31	50 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	32	68 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	33	55 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	34	91 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	35	107 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	36	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	37	73 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	38	128 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	39	65 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	40	61 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	41	96 / 4308	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	42	139 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	43	61 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	44	137 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	45	131 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	46	89 / 4308	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	215	86	0	47	305 / 4308	Næringsseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	48	300 / 4308	Næringsseksjon	Nei	Nei
3301	215	86	0	49	225 / 4308	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 04.11.24		ANDERS HØSTMÆLINGEN
Drammen 04.11.24		TRON MIKKELSEN
		Iht. fullmakt

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	215	86	

Dato	Underskrift	Stempel
2/1-2025	Mette-Lise Bolin	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Anders Høstmælingen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt. 4
Gnr. 215, bnr. 86 - Nedre Tverrgate 7 - 17, 3050 Mjøndalen

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

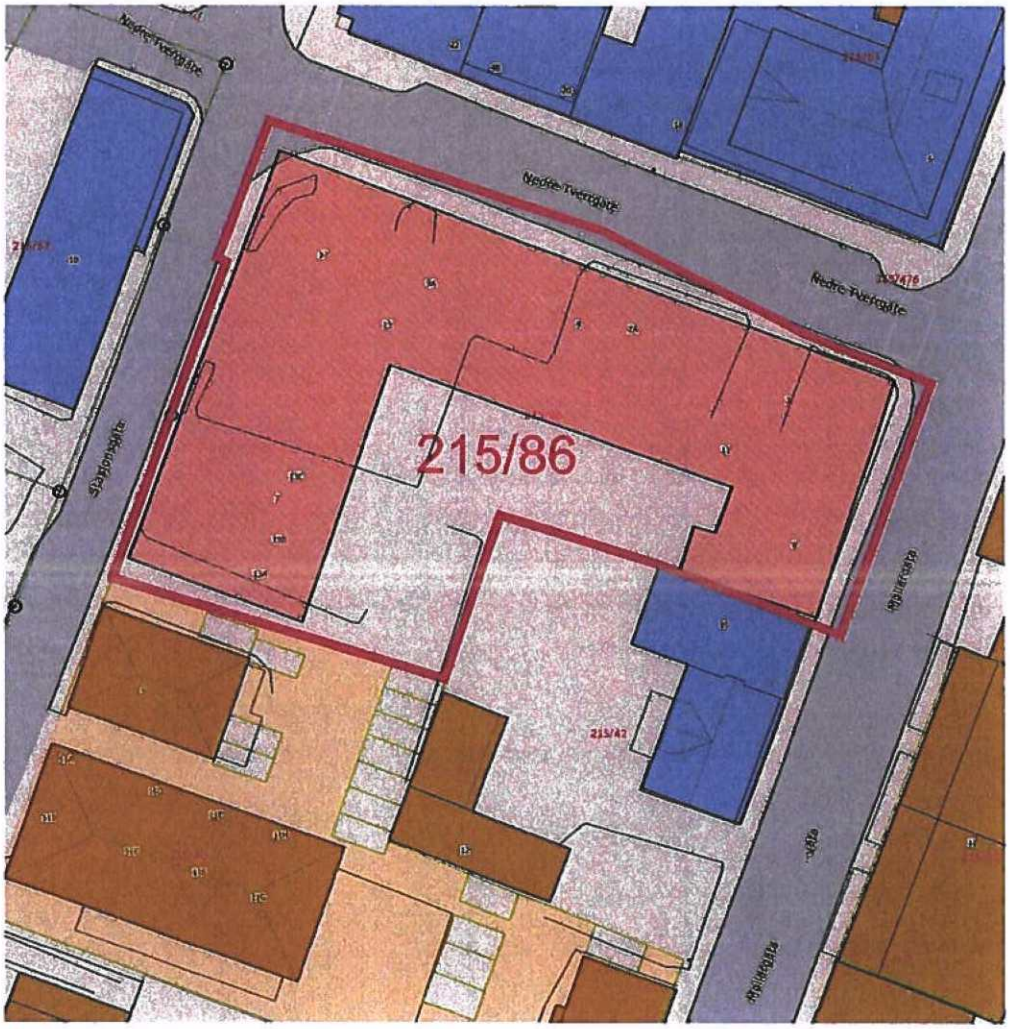
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	50	B	41	B	96		81				121				161			
2	B	55	B	42	B	139	B	82				122				162			
3	B	56	B	43	B	61	B	83				123				163			
4	B	50		44	B	137	B	84				124				164			
5	B	55		45	B	131	B	85				125				165			
6	B	72		46	B	89	B	86				126				166			
7	B	55		47	N	305		87				127				167			
8	B	91		48	N	300		88				128				168			
9	B	107		49	N	225	B	89				129				169			
10	B	73		50				90				130				170			
11	B	73		51				91				131				171			
12	B	43		52				92				132				172			
13	B	81		53				93				133				173			
14	B	65		54				94				134				174			
15	B	61		55				95				135				175			
16	B	96		56				96				136				176			
17	B	50		57				97				137				177			
18	B	55		58				98				138				178			
19	B	72		59				99				139				179			
20	B	55		60				100				140				180			
21	B	91		61				101				141				181			
22	B	107		62				102				142				182			
23	B	73		63				103				143				183			
24	B	73		64				104				144				184			
25	B	43		65				105				145				185			
26	B	82		66				106				146				186			
27	B	65		67				107				147				187			
28	B	61		68				108				148				188			
29	B	96		69				109				149				189			
30	B	48		70				110				150				190			
31	B	50		71				111				151				191			
32	B	68		72				112				152				192			
33	B	55		73				113				153				193			
34	B	91		74				114				154				194			
35	B	107		75				115				155				195			
36	B	73		76				116				156				196			
37	B	73		77				117				157				197			
38	B	128		78				118				158				198			
39	B	65		79				119				159				199			
40	B	61		80				120				160				200			
Sum tellere:				4 308		Nevner =		4 308											

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Arne Haskelsen

SITUASJONSKART

GNR. 215, BNR. 86, DRAMMEN

NEDRE TVERGATE 7-17





215/86
Drammen kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	ML Bolin

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA NORGE AS	943 049 467	anders.hostmalingen@skanska.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1175 Sentrum	0107	Oslo	90 92 88 32

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	215	86	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1		Se		13				25				37				49			
2		Vedl.		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				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			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
04.11.24	Anders Hostmalingen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

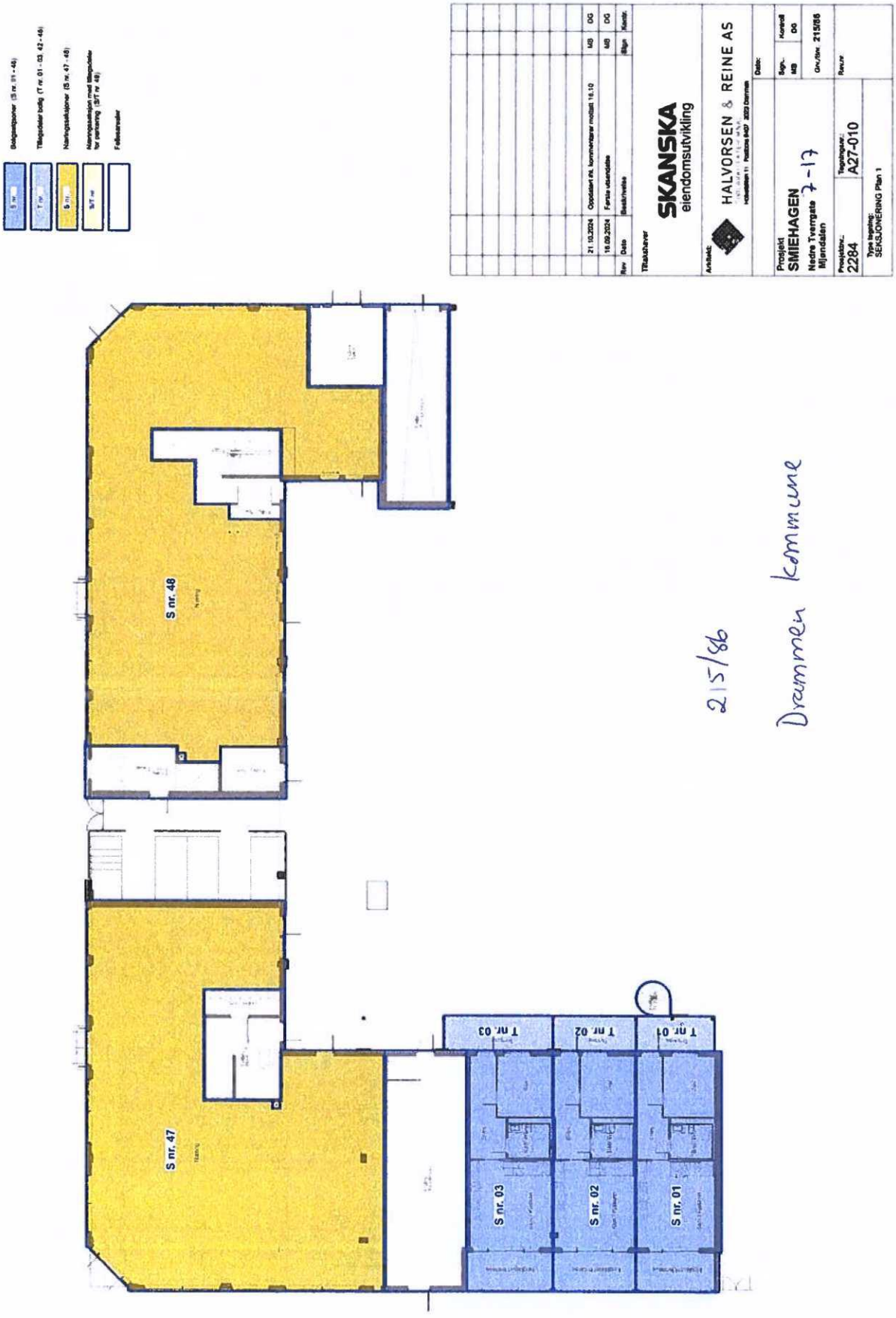
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

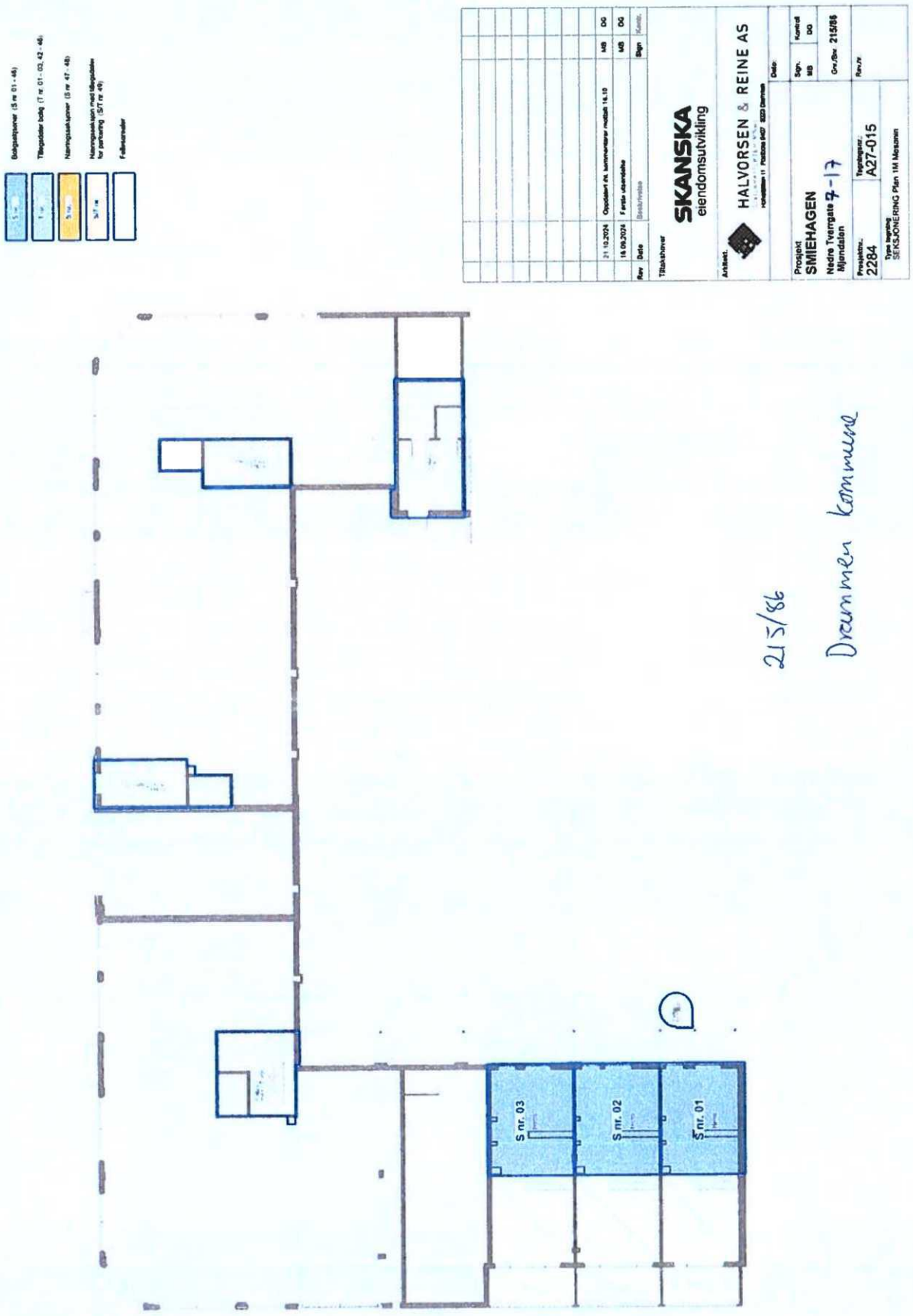
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 04.11.24 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

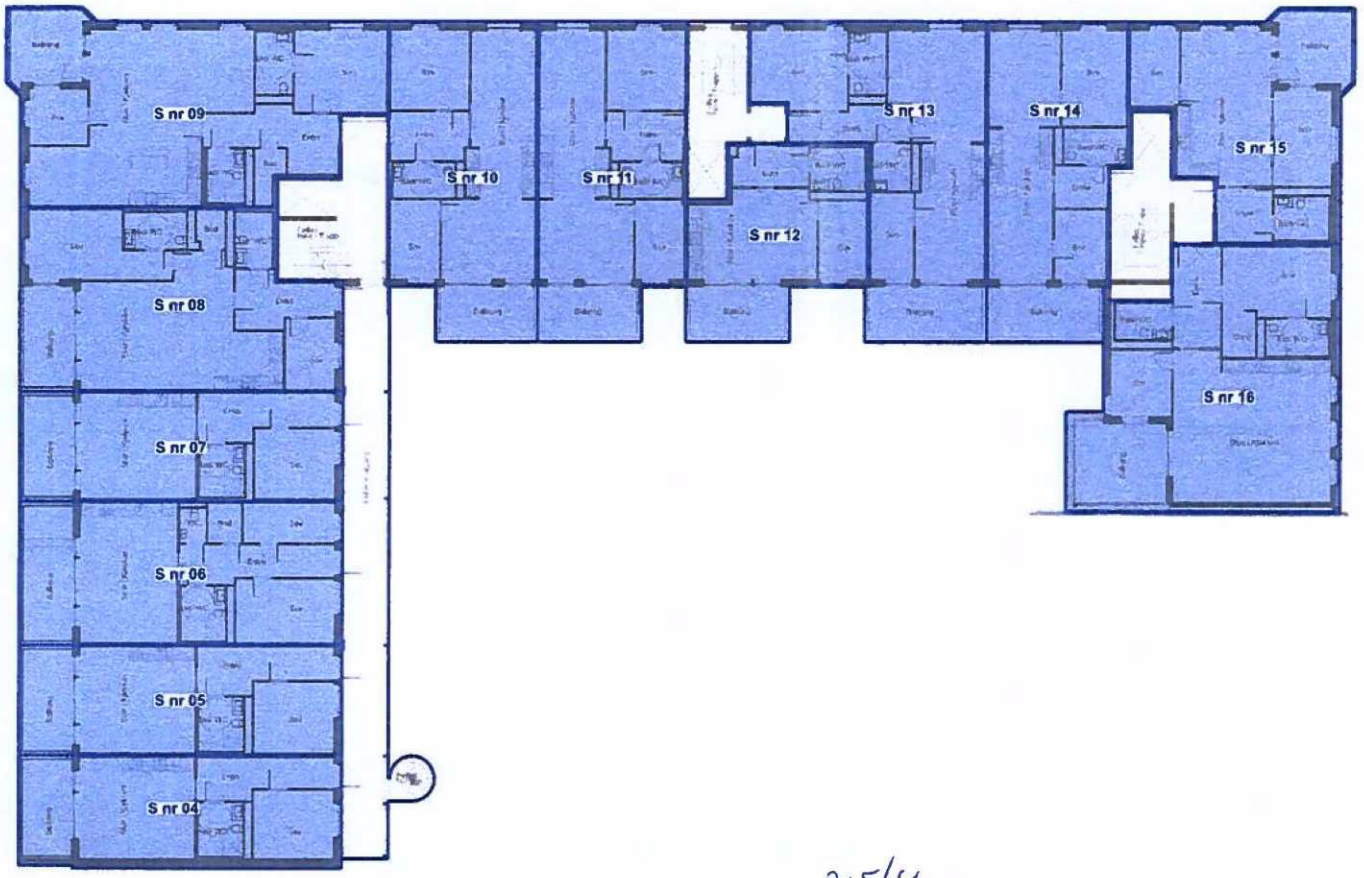


215/86
Drammen kommune



215/86 Drammen kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57



S nr. Bolgesetsoner (S nr. 01 - 46)
T nr. Tilegsdeler bolig (T nr. 01 - 03, 42 - 46)
N nr. Næringsseksjoner (S nr. 47 - 48)
S/T nr. Næringsseksjon med tilegsdeler for parkering (S/T nr. 49)
Fellesareaier

215/86

Drammen Kommune

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	21.10.2024	Oppdatert iht. kommentarer mottatt 16.10 Korrigert S nr 15	MB	DG
	16.09.2024	Første utsendelse	MB	DG

Tiltakshaver
SKANSKA eiendomsutvikling

Arkitekt:
HALVORSEN & REINE AS
Hillestadveien 11 Postboks 9407 3033 Drammen

Dato:

Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7 -17
Mjøndalen

Sign. MB | Kontroll DG

Gnr./bnr. 215/86

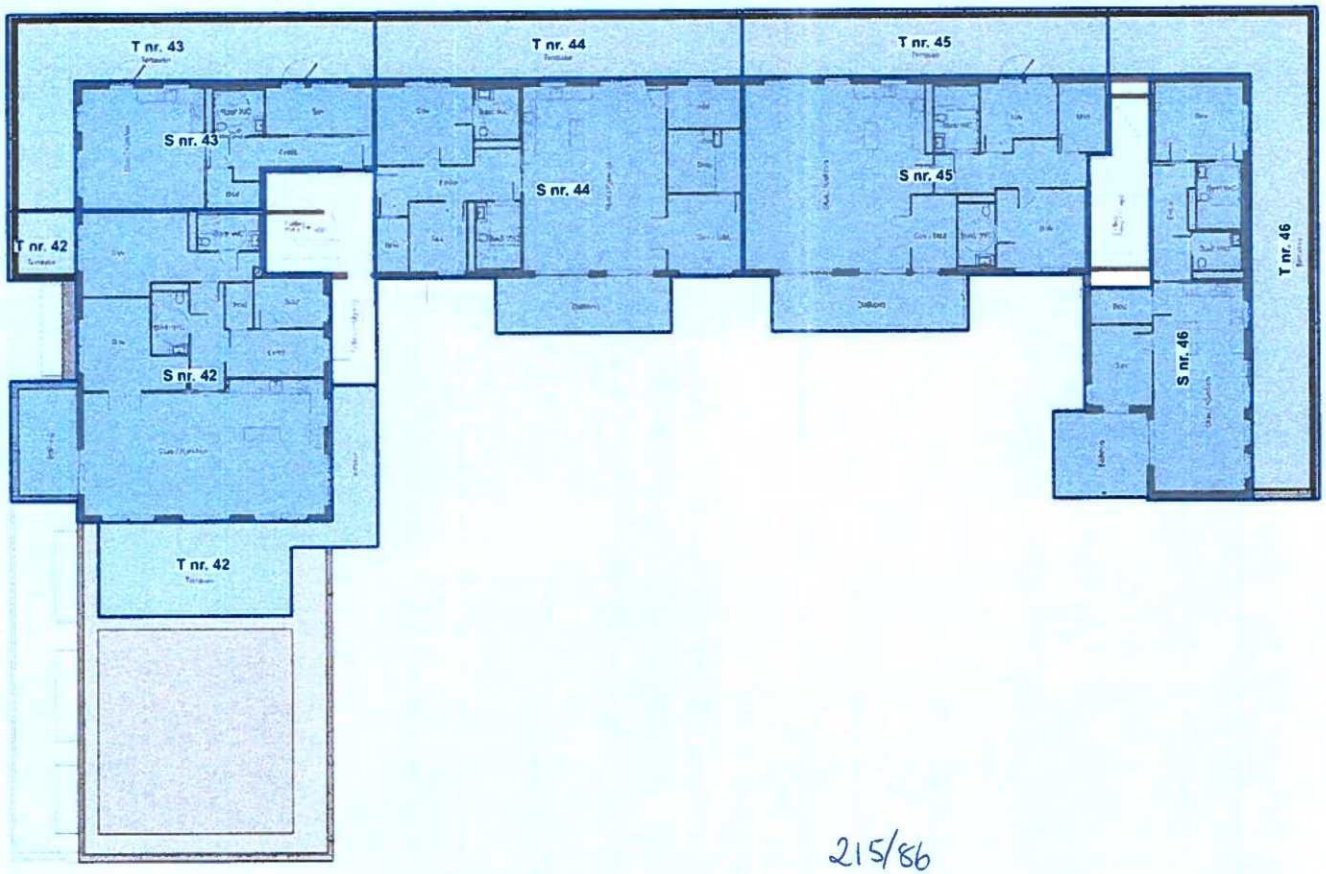
Prosjektnr.: 2284
Tegningsnr.: A27-020
Rev.nr

Type tegning:
SEKSJONERING Plan 2

215/86
Drammen kommune

S nr 40
S nr 41
S nr 39
S nr 38
S nr 37
S nr 36
S nr 35
S nr 34
S nr 33
S nr 32
S nr 31
S nr 30
SKANSKA
eiendomsutvikling
HALVORSEN & REINE AS
Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7-17
Mjøndalen
Prosjektnr.:
2284
Tegningsnr.:
A27-040
Gnr./Bnr. 215/86
215/86
Drammen kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/67293/200
Uthentet 2025-04-24 09:57



Boligseksjoner (S nr. 01 - 46)
Tilleggsdeler bolig (T nr. 01 - 03, 42 - 46)
Næringsseksjoner (S nr. 47 - 48)
Næringsseksjon med tilleggsdeler for parkering (S/T nr. 49)
Fellesareaer

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	21.10.2024	Oppdatert iht. kommentarer mottatt 18.10	MB	DG
	18.09.2024	Første utsendelse	MB	DG

Tiltakshaver
SKANSKA eiendomsutvikling

Arkitekt
HALVORSEN & REINE AS
Holmestien 11 Postboks 0407 3223 Drammen

Dato.

Prosjekt
SMIEHAGEN
Nedre Tverrgate 7-17
Mjøndalen

Sign. MB | Kontroll DG

Gnr./Bnr. 215/86

Prosjektnr.: 2284
Tegningsnr.: A27-050
Rev.nr

Type tegning: SEKSJONERING Plan 5

215/86
Drammen kommune

Returneres til

Nedre Eiker komune
Kommunale bygg- og eiendommer
Rådhusgt. 1 3050 Mjøndalen

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

TINGLYST
24 FEB. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 1775

Skjøte [1]

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
625	Nedre Eiker kommune	15	107			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet

[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn

[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [x] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig

[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [x] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 100.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype

[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [x] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
841088832	Nedre Eiker kommune	1/1

Doknr: 1775 Tinglyst: 24.02.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud
1.)

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
912808009	Horne Eiendom A/S	[x] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nedre Eiker Energi AS skal ha fri adkomst til trafo som ligger på eiendommen og eies av Nedre Eiker Energi.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
30.01.2003	Horne Eiendom AS Henning Horne.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

30.01.2003 Mjøndalen

Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Rolf Bergersen	Nedre Eiker kommune Rolf Bergersen Ordfører

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
30.01.2003	Hjemmeeiendom AS Henning Hjemli	Rolf Bergersen

STATENS KARTVERK

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato		
30.01.2003 Mjøndalen		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Bent Sandli	Nedre Eiker Energi A/S	
	Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)	
	980938247	

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Alf Badski	ALF BADSKI
Adresse	
Lønnevegen 17	3050 Mjøndalen
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Diseth	BJØRN DISETH
Adresse	
Kroken 36,	3300 Hokksund

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

KARTVERK STATENS

Horne Eiendom AS

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
30.01.2003	Henning Horne.	

EIKER MODUM og SIGDAL
02145 29.3.72
SORENSKRIVEREMBETE

Mjøndalen 2-3-1972

Undertegnede Yngvar Christensen gir Fru. Gerd Ludvigsen G.nr.15.B.nr.103 sin godkjennelse til utvidelse av lefsebakeri inntil sin ejendomsgrense G.nr.15.Bnr.112 uten avstand som vist på tegning dato januar 1972.

Yngvar christensen

Yngvar Christensen

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Dagb. nr. 2992 /67
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete 5/7

ERKLÆRING

Undertegnende eier av g.nr. 15 b.nr. 177 "TVEITO" erklærer seg herved enig i at det opprettes felles brannvegg mellom eiendommene "TVEITO" g.nr. 15 b.nr. 177 og "HEIMVIK" g.nr. 15 b.nr. 42, jfr. byggeforskriftenes kap. 47, § 1 pkt. 2.

Mjøndalen, 5/7-67

Willy Larsen
eier av g.nr. 15 b.nr. 177 "TVEITO"

Vi bekrefter herved at Willy Larsen har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Reidun Døviken Roar Norheim

ERKLÆRING

Undertegnende eier av "HEIMVIK" g.nr. 15 b.nr. 42 erklærer seg herved enig i at det opprettes felles brannvegg mellom eiendommene "TVEITO" g.nr. 15 b.nr. 177 og "HEIMVIK" g.nr. 15 b.nr. 42, jfr. byggeforskriftenes kap. 47, § 1 pkt. 2.

Mjøndalen, 5/7-67

Oddvar Henriksen
eier av g.nr. 15 b.nr. 42 "HEIMVIK"

Vi bekrefter herved at Oddvar Henriksen har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Reidun Døviken Roar Norheim

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Dok. avg. kr 4.000,-

Undertegnende, Rudolf Horne A/S, Mjøndalen (nedenfor kalt gårdeier) og Per Bodahl (nedenfor kalt leieren) har idag inngått slik

DAGBOKFØRT

18.MAI81 04244

SORENSKRIVEREN I EIKER.MODUM OG SIGDAL

LEIEKONTRAKT

§ 1.

Leieforholdet omfatter 200 kvm brutto kontorlokaler i 2. etasje i Stasjonsgata 7, Mjøndalen, gnr. 15 bnr. 112 i Nedre Eiker

§ 2.

~~Lokalene overleveres leieren i h.t. foreliggende tegninger.~~ Gårdeieren bekoster og sørger for opplegg og tilførsel for strøm nødvendig for leiers behov, herunder opplegg og montering av lysarmaturer. Leieren betaler strøm og vannavgift etter egen måler samt renovasjonsavgift.

§ 3.

De utleide lokaler skal benyttes til kontorer. Leieren har rett til fremleie, dog skal gårdeierens skriftlige samtykke innhentes, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

§ 4.

Leieforholdet skal gjelde fra det tidspunkt lokalene er ferdig innredet fra gårdeierens side. Leieforholdet gjelder fra dette tidspunkt 5 år fremover, herutover fornyes leieforholdet i perioder å 5 år. I første 5-års periode kan begge parter (leier og gårdeier) si opp leieforholdet med 1 års skriftlig varsel fra dato.

§ 5.

Leiesummen er fastsatt til kr.200,- pr. kvm. Dvs. kr. 40.000.- pr. år. Deretter vil leiesummen bli regulert hvert år med 50 % av konsumprisindeksens stigning eller fall. Utgangspunktet for reguleringer er konsumprisindeksen pr. det tidspunkt leieforholdet gjøres gjeldende ifølge § 4 foran. Gårdeieren skal dog har rett til å regulere leien ved event. nye offentlige avgifter. Etter 3 år kan gårdeier forlange leien fastsatt ved takst senere ved hver fornying av leieforholdet. Takstmann oppnevnes av Sorenskriveren i Eiker,Modum og Sigdal. Leien betales forskuddsvis pr. måned, første gang når lokalene er ferdig til avlevering. Som sikkerhet for riktig betaling evtl. andre krav som gårdeieren får på leieren i forbindelse med denne kontrakt stiller leieren en bankgaranti for 3 måneders husleie. Husleien ansees imidlertid ikke som betalt ved denne garantien i forbindelse med en evtl. misligholdelse av kontrakten, jfr. § 9 nedenfor.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

§ 6. Renhold.
Leieren må for egen regning sørge for renhold av de leide lokaler og må dessuten sammen med de andre leieboerne sørge for snerydding av fortau.

§ 7. Vedlikehold
Leieren har de fulle innvendige vedlikehold av de leide lokaler. Inngangsdører til de leide lokaler pliktes vedlikehold av leieren såvel utvendig som innvendig. Gårdeieren har rett til å kontrollere at leieren overholder sin vedlikeholdsplikt og kan forlange mangler utbedret.

§ 8
Leietaker har rett til å bruke vinduene i de leide lokaler til reklame-skilt, godkjennelse av eieren skal innhentes før skiltene settes opp.

§ 9. Mislighold av kontrakten etc.
Blir leien eller avtalte tilleggsydelser ikke betalt etter at skriftlig påkrav er gitt på eller etter forfallsdag med frist 14 dager, vedtar leieren utkastelse uten søksmål etter bestemmelsene i tvangslovens § 3 nr.9 jfr. husleielovens § 39. Det samme gjelder om leieren ikke flytter når leietiden er ute. Dersom leietagerens firma tas under offentlig akkord eller konkursbehandling har gårdeieren rett til å heve leieforholdet.

§ lo Stempelplikt m.v.
Leieren betaler stempelgebyr ved evt. tinglysning av denne kontrakt og evt. tarrifmessig provisjon for opprettelse av nærværende kontrakt og leieforholdet forøvrig , er gårdeieren uvedkommende. Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene-

§ 11 Fraflytting.
Ved opphør av leieforholdet plikter leieren å levere lokalene tilbake i samme stand som de var ved leieforholdets inngående, bortsett fra vanlig forringelse som følge av slit og elde. Leieren kan ikke fjerne fast innventar, ledninger o.l. som han har satt opp med mindre lokalene settes i samme stand som da han overtok dem. Gårdeieren har rett til slikt inventar og utstyr uten vederlag, hvis eieren ikke fjerner det slik det foran er sagt.

Mjøndalen, 18. september 1978

Per Bodahl, sign.
Eiker Data
Stasjonsgt 7
3057 Mjøndalen
tlf 03827075 (Stempel)

Rudolf Horne, sign.
Rudolf Horne A.s.
Postboks 173
3057 Mjøndalen Stempel

Statens Kartverk
Thomas Johnsrud

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	**215**	**86**	**0**	**0**	Nedre Tverrgate 7, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplan (7.10.2015)
Flomfare	Kommuneplan (7.10.2015)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja			
	3005 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Gul sone iht. T-1442
	3005 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, mm
	3005 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Veg
	3005 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Sentrumsformål
	3005 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Fortau

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519780006	MJ 13.01; Hatten, endring av reg.plan for Hattenomr, tillegg til eiendommer 23250 (8.11.1978)
062520050016	MJ 20.07.01; Regplan for Maskinstasjonstomta (14.6.2006)
062520050027	MJ 20.11; Reg.plan for Arbeidergata 17 (tidligere kalt ParkveienArbeidergata) (19.5.2010)
062520080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene (31.8.2011)

062520110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen (11.4.2012)
062520130002	Detaljregulering for Strandveien 7-11 (13.12.2017)
062519780003	MJ 15, Nedre Krok (23.11.1978)
062519810001	MJ 14, Solløs (7.4.1981)
062519820003	MJ 25 Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja (29.6.1982)
062519840002	MJ 22 Området stadion - Vassenga (9.1.1984)
062519850005	MJ 25 A, Rosendal skole (24.4.1985)
062519860003	MJ 24 Del av Krok (22.1.1986)
062519950001	MJ 25.03, Kryss RV11 - Mjøndalen industriområde (15.6.1995)
062519960002	MJ 37 Området strandveien- øst (med grensejustering) (20.11.1991)
062519990002	MJ 22.01 Vassenga idr.park omr. vest (13.10.1999)
062520000011	MJ 25.01.01 GS vei, ved Drammenselva lans E134 (14.2.2001)
062520010008	MJ 15.02 Krokstien, GBNR 236 (21.4.2004)
062520010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell Bensinstasjon, GBNr 8162 (10.10.2001)
062520080010	Mj 04.02; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg: Orkidehøgda-Fjerdingen (27.1.2010)
062520090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet (31.8.2011)
062520090003	Detaljregulering for Betelkvartalet (11.5.2016)
062520090008	Flomsikring Mjøndalen (25.4.2018)
062520120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler (22.5.2014)
062520170002	Stadionkvartalet (26.9.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3005 20210007	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tverrgate 7 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Grønnstruktur
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tverrgate 7 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Områderegulering for Mjøndalen sentrum			

Målestokk 1:1000

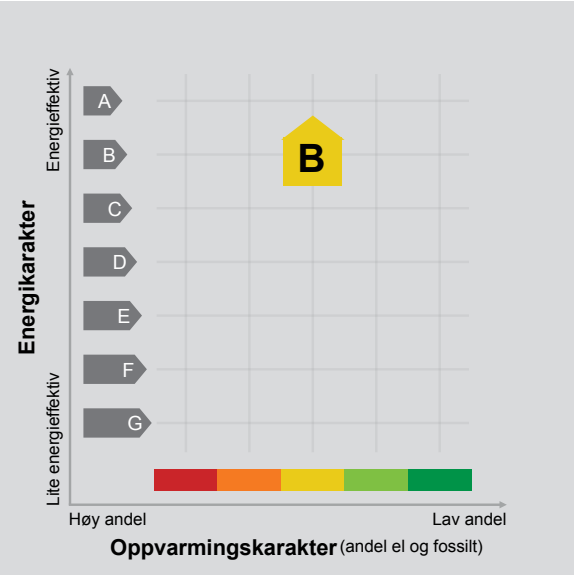


Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpFormålgrense
- RpStøyGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Krav om felles planlegging
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Sentrumsformål
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Turveg

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Tverrgate 15
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301056103
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	Energiattest-2025-105408
Dato	10.04.2025
Innmeldt av	Skanska Norge AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Tverrgate 15	301056103	H0207	8	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	234 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	38,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,54 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.03.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,46
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.4.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 723 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 441 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 723 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 958 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 765 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 723 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,8 %

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:
Nedre Tverrgate 15, 3050 Mjøndalen
Gnr. 215, Bnr. 86, Snr. 8, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@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.
