# Velkommen til visning!



**DRAMMEN** Strømsø torg 5 B

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

| | |
|---|---|
| **Type bolig:** | B/L-leilighet |
| **Eierform:** | Andelsleilighet |
| **BRA-i** | 37,0 m2 |
| **Total BRA** | 40,0 m2 |
| **Byggeår** | 1861 |
| **Tomt** | 1761,5 |



























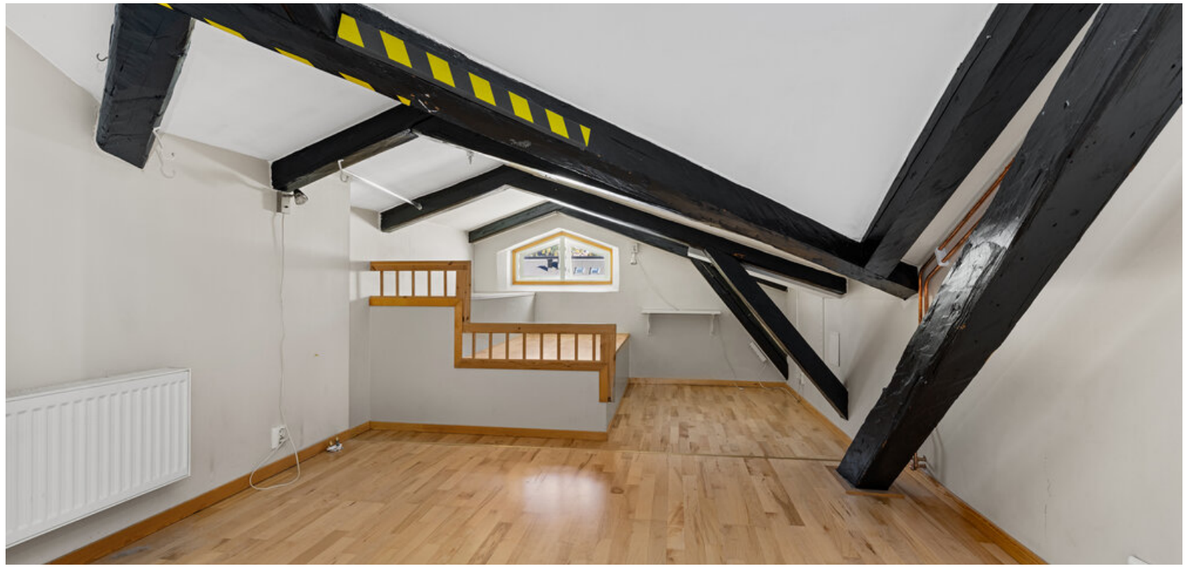




Frem
overlent
eiendoms
megling


















AKADEMIET

# DRAMMEN - Strømsø torg - Arealeffektiv loftsleilighet med gangavstand til alt! 80 m2 gulvareal |Nytt kjøkken | Hjørneleilighet.








| | |
|---|---|
| Adresse: | Strømsø torg 5 B<br>3044 Drammen |
| Eiendomstype: | B/L-leilighet<br>(Andelsleilighet) |
| | Tomt: Festetomt |
| Arealer: | BRA-i: 37,0 kvm |
| | BRA-e: 3,0 kvm |
| | Total BRA: 40,0 kvm |
| Prisantydning: | 1 890 000,- + omk |
| Megler: | Jannicke Skønberg<br>+4791789928 |
| | Fred-Ivar Myrseth<br>+4791785272 |
| Eier/Selger: | Bjørn Egil Christensen |
| Matrikkel: | GNR 110, BNR 540, snr 83,<br>fnr 1 i Drammen kommune |
| Oppdragsnr. | 8260185 |



**STANDARD**
Flytt rett inn i denne sjarmerende loftsleiligheten med synlige bjelker og hems. Leiligheten er overflateoppusset og det er nylig skiftet kjøkken med integrerte hvitevarer. Møbler, hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskinen.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning med innredning fra 2026. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Bad:
Bad fra 2004. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap over vask. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

**BYGGEMÅTE**
Leilighetsbygg oppført i 1861 med ombygging i 2004. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong/trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall og takpapp. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre. Vinduene i sovealkove og bak sofaen er brannvinduer som ikke kan åpnes. De to takvinduene på hemsen skal skiftes av borettslaget. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk ventilasjonssystem.

**AREALER**
Totalt bruksareal: 40,0 kvm
BRA-i: 37,0 kvm (Entré, bod, bad, stue/kjøkken, hems og sovealkove).
BRA-e: 3,0 kvm (Bod i underetasjen)

Takstmanns kommentar til arealmålingen:
Kun deler av arealet i leiligheten er måleverdig som bruksareal. Arealet i leiligheten med hems og bod har et totalt gulvareal (GUA) på ca. 80 kvm, men grunnet lav takhøyde er kun 37 kvm av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør ca. 43 kvm. Hems og bod samt deler av skråtak i leiligheten er ikke måleverdig. Lav himlingshøyde kan variere noe grunnet redusert tilkomstmulighet.

**INNHOLDSBESKRIVELSE**
3. etasje: Entré, bad, stor bod, stue/kjøkken, sovealkove og hems.

**OPPVARMING**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

**ENERGIMERKING**
Energiattest med oppvarmingskarakterGrønn og energikarakter D datert 13.07.2023 kan fås ved henvendelse til megler.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**
Tekniske anlegg fra 2004. Vannrør med rør-i-rør system kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

**ELEKTRISK ANLEGG**
Takstmann har gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en
utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

**TILSTANDSRAPPORT**
Utført av: Anticimex AS ved bygningssakskyndig Amund Kjeldsaas
Befaringsrapport: 29.09.2026
Rapportdato: 13.10.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2, 3 og TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.

Andre rom:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale på hems og bod bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 3. Etasje:
- Skjevhetsmåling: Ved entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Takvinduer: Takvinduer viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Selger opplyser at borettslaget skal bytte to vinduer på hemsen.
- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det opplyses fra selger at døren ikke tilfredsstiller lydklasse og brannklasse i forhold til dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU i tilstandsrapporten:
Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

**LØSØRE OG TILBEHØR**
Det medfølger hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskin på badet. Hvitevarer overleveres uten garanti utover leverandørgaranti. Hvitevarene på kjøkkenet er nye og ovnen og oppvaskmaskinen har ikke vært i bruk.

For øvrig medfølger seng og sofa.

**TOMTEN**
Borettslaget har 1761,50 m² festet tomt.

Tomten er opparbeidet med et stort, indre gårdsrom, hvor det er pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning, steinbelagte stier, lekeplass, sykkelparkering og sittegrupper for felles bruk.

Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er trappeadkomst via oppgang 5 C, og heis i oppgang 5 B.

**PARKERING**
Borettslaget har et antall plasser i Parkeringskjelleren/ Drammen Tomteselskap, og vil har løpende oppfølging av både tildeling av plasser, samt prisforhandlinger.

For øvrig er det parkering i gate etter områdets bestemmelser. Det er flere store parkeringsplasser (mot avgift) innenfor kort gangavstand.

**OMRÅDEBESKRIVELSE**
Med kort avstand til Strømsø torg bor du sentralt i et av Drammens viktigste byområder. Torget fungerer som byens naturlige knutepunkt med umiddelbar nærhet til Drammen stasjon, bussterminal, taxi og gode forbindelser til både Oslo, Vestfold og resten av byen.

Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter, butikker og servicetilbud, samtidig som du har enkel tilgang til elvepromenaden, kulturelle møteplasser og byens øvrige sentrumskvaliteter.

Her får du en attraktiv kombinasjon av levende byliv og praktiske hverdagsfasiliteter.

Strømsø torg har lange historiske tradisjoner og har vært et viktig samlingspunkt i byen siden jernbanens etablering på 1800-tallet. I dag fremstår området som moderne og innbydende, med åpne møteplasser, fontener og kunstverk som det karakteristiske kunstverket «De tre bydeler» av Per Hurum.

Er du student eller pendler, eller bare ønsker deg en urban og lettvint livsstil, er beliggenheten helt ideell. Her kan du nyte fordelene ved å bo sentralt med byens mange tilbud i gangavstand, samtidig som gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel og fleksibel.

Det er også kort vei til alpinanlegg, flotte skiløyper i Konnerudområdet, nye Drammen sykehus samt fiske- og bademuligheter i elva og sjøen.

**SKOLE OG BARNEHAGE**
Den sentrale beliggenheten gir enkel tilgang til skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og kollektivtransport, noe som gjør området attraktivt for familier i alle livsfaser.

**BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET**
Området rundt Strømsø torg er variert og preges av en spennende kombinasjon av historiske bygårder, klassiske murbygg og moderne bolig- og næringsbebyggelse. Bydelen har gjennomgått en betydelig utvikling de senere årene, samtidig som den har bevart mye av sitt opprinnelige særpreg.

I gatene rundt torget finner man vakre eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, side om side med nyere leilighetsbygg, kontorlokaler og servicefunksjoner. Området er urbant og levende, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud innen kort gangavstand.

**ADKOMST**
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**EIENDOMSSKATT**
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

**FELLESUTGIFTER**
Fellesutgiftene er på kr. 12 326,- pr. mnd. og inkluderer: Renter og avdrag felleslån, akonto fjernvarme, bygningsforsikring, renhold av fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, renovasjon, festeavgift, grunnpakke internett, strøm i fellesarealer og diverse vedlikehold. Fjernvarme avregnes årlig og ved eierskifte.

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, tv og alarm kommer i tillegg. Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene. Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**ANDRE LØPENDE KOSTNADER**
Utover fellesutgiftene betales egen innboforsikring, tv og eget strømforbruk.

**NORGESPRIS**
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

**FORSIKRING**
Eiendommens bygningsforsikring er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP561005. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

**FORMUESVERDI**
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 687 298,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 2 749 191,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

**BORETTSLAGET**
St. Hallvard Borettslag, Org.nr: 985 876 002
Forretningsfører: Usbl

Borettslaget består av 112 leiligheter. 68 leiligheter er forbehold studenter og deretter ungdom under 35 år, jr. vedtektene 2-1 (4). Vedtektene 2-1 Andeler og andelseiere: (4) Følgende andeler skal være forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 år, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 105 og 110. Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 år, men at ingen i disse gruppene har vist interesse, kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.

Per 25.04.2022 har selskapet avtale med Telia. Avtalen inneholder kun internett, og ikke TV.

Fjernvarme avregnes årlig og ved eierskifte.

Renhold av fellesarealer blir i dag utført av et rengjøringsbyrå. Hver vår og høst arrangerer borettslaget felles dugnad der de rydder på fellesområdene. Alle beboere plikter så langt det er mulig å stille opp på dugnadene og gjøre en innsats. Styret kan iverksettes ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig.

Ved høy vannstand og når jorden er mettet for vann kan vann komme inn i kjeller. Det er derfor viktig å ikke sette ting som kan skades av vann direkte på kjellergulvet.

Styret jobber med planlegging av reparasjon av taket. I innkalling for 2025 står dette: I samarbeid med Sameiet jobber vi videre med å planlegge en reparasjon av taket, som forhåpentligvis ikke ville kreve en økning av felleskostnader, men utføres i takt med at fellesgjeld nedbetales. Vi har en kraftig nedbetaling av fellesgjelden, ca 5,5 mill pr år. Vi har fått en grundig gjennomgang av konsulentselskapet Rambøll, som mener at det er mulig å utbedre skader ved taket, samt legge nytt tak for en adskillig lavere pris enn vi tidligere har fått fra USBL. Rambøll har beregnet prosjektkostnaden for fornying av yttertak til 9,1 million inkl. mva. Av dette dekker BRL 82,5%, dvs 7,5 millioner. Reparasjonen kan vente 2-5 år, og nytt lån for å finansiere dette vil i mindre grad enn fryktet påvirke felleskostnadene for hver andel. Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Vedtekter, ordensregler og protokoll fra årsmøte 2025 og 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter som budsjett, årsmelding og informasjon om styrets arbeider kan fås ved henvendelse til megler. Alle dokumenter må gjennomgås før du inngir bud.

**SIKRINGSORDNING**
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

**FELLESGJELD**
Spesifikasjoner av lån:
Lånenummer: 11492925010, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 12.10.2026: 3 093 642
Andel av saldo: 38 973
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.03.2031 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Lånenummer: 11492651210, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 12.10.2026: 3 693 368
Andel av saldo: 46 529
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2030 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651230, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 12.10.2026: 9 851 023
Andel av saldo: 123 547
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651220, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 12.10.2026: 7 183 296
Andel av saldo: 90 495
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Lånenummer: 11492651250, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 12.10.2026: 4 067 900
Andel av saldo: 51 247
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2030 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Lånenummer: 11492651240, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 12.10.2026: 2 723 358
Andel av saldo: 34 309
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2031 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

**ÅRSREGNSKAP**
Innkalling til årsmøte for 2025 og 2026, med årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

**STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT**
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Ansinitetsregler forkjøpsrett:
1. Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord i.h.t. ansiennitet)
3. Medlem i Usbl

**DYREHOLD**
Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. I tråd med borettslagsloven kan man i spesielle tilfeller allikevel søke styret om å få godkjent husdyrhold.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:
Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 10 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 287 478,-. Av dette utgjør kr 385 098,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**BETALINGSBETINGELSER**
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**
Det foreligger ferdigattest for oppretting av brannsikkerhetstiltak - endringssøknad datert 04.07.2016 som omhandler reparasjon og utbedringer av byggearbeider som ble utført i forbindelse med bruksendring av bygningene fra undervisningslokale til boliger.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**
Byggetegninger fra kommunen stemplet i kommunen 19.09.2006 samsvarer med dagens bruk av boligen. Det ser ut som inngangsdøren er flyttet litt i forhold til tegningene. Det var opprinnelig tegnet inn soverom der alkoven er i dag, og vegg og dør er fjernet av nåværende eier. Kopi av tegninger kan fås ved henvendelse hos megler.

**REGULERING**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplan (vedtatt 18.6.2025) er avsatt til:
Bevaring kulturmiljø (3496.76 kvm)
Flomfare (1829.41 kvm)
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (1748.38 kvm)
Ras- og skredfare (55,81 kvm)
Sentrumsformål - Nåværende (1748.38 kvm)

Eiendommen ligger i et regulert område:

REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)
Reguleringsformål:
- Annet kombinert formål (Forretning/kontor/offentlig/allmennyttig/bolig)
- Bevaring av bygninger
- Gate med fortau

Relaterte planer:
Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)
Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)
Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)

Eiendommen ligger innenfor område for kulturmiljøer og bygningen er SEFRAK-registrert - et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Slike bygninger er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men det betyr at lokale bygningsmyndigheter må vurdere verneverdien før de gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger eldre enn 1850, er det lovfestet at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent.

Eiendommen er registrert som "svært høy bevaringsverdi - klasse A" iht. Analyserapport av kulturminner - lokal verneliste.

**VEI, VANN OG KLOAKK**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**RETTIGHETER OG HEFTELSER**
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 17873, tgl. 27.09.2004 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Festetiden gjelder til den sies opp av fester. Kontrakten
gjelder så lenge det hviler lån til Husbanken på eiendommen.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5917, tgl. 07.04.2005 - Seksjonering
SNR: 7
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 825 / 1000

Dnr. 5917, tgl. 07.04.2005 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6777, tgl. 20.04.2005 - Bruksrett
Rett til bruk av grøntareal over bakken.
Rett til generell adkomst og oppholdsrett til og inne i det indre kvartal, samt rett til bruk og vedlikehold av alle ledninger.
Best. om leie av parkeringsplasser for Tollbugaten 1 AS
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 17885, tgl. 27.09.2004 - Bruksrett
Rettighetshaver skal også være fremtidig festenummer 3. Bruksavtalen gjelder indre kvartal og adkomst til dette. Bruken skal være felles og likeartet for de rehabiliterte bygg og mulig nye bygg.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6788, tgl. 20.04.2005 - Bruksrett
Bestemmelse om bruksrett til areale for vedlikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**FESTEAVTALE**
Årlig festeavgift: Kr: 1191497. Bortfester: Tollbugata 1 AS. Festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene.

Dato for inngåelse av festekontrakt: 01.09.2004.
Løpetid: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Kontrakten gjelder så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.
Regulering av festeavgift: Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år.
Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for regulering. Borettslaget er bare ansvarlig for betaling av festeavgiften til boligdelen

**UTLEIE**
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

**RADON**
Kommentar i tilstandsrapporten: Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**EIENDOMMEN**
Strømsø torg 5 B
Andelsnr. 83 i St. Hallvard Borettslag, org. nr. 985876002 i Drammen
Type bolig: Leilighet

**SELGER**
Bjørn Egil Christensen

**EIENDOMSMEGLER**
Oppdragsnummer: 8260185
Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

**OM SALGSOPPGAVEN**
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

Planskisse
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Boligopplysninger fra forretningsfører
Festekontrakt
Vedtekter for St. Halvard borettslag
Husordensregler for St. Halvard borettslag
Protokoll fra årsmøte i 2025 og 2026
Informasjon om boligkjøperforsikring
Informasjon om budgivning

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

**OVERTAKELSE**
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Ledig for rask overtagelse etter avklaring av forkjøpsrett.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**BUDGIVNING**
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260185.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

**OPPGJØR**
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

**LOVANVENDELSE**
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**PERSONVERN**
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

**HVITVASKINGSREGLENE**
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

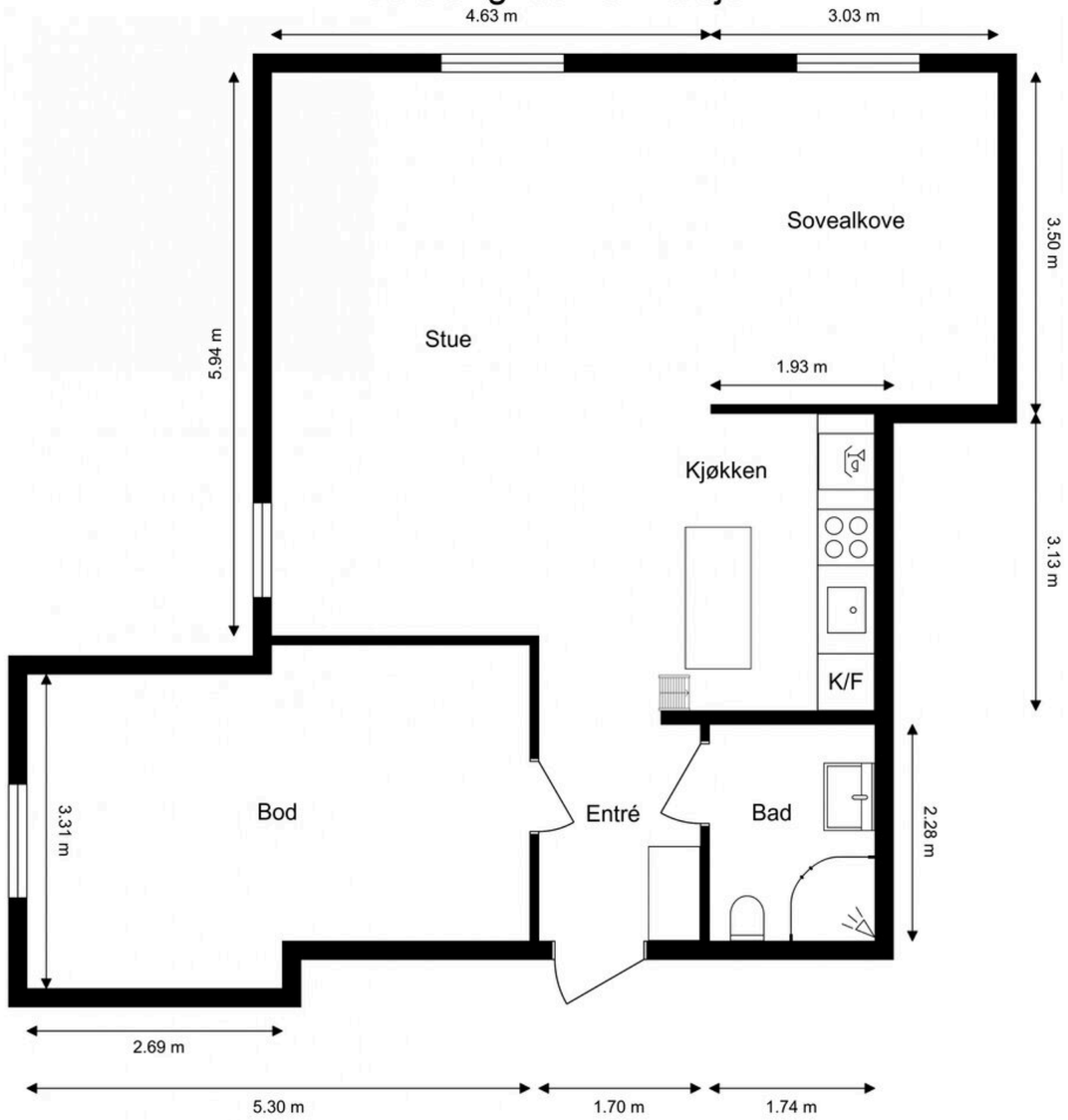
**MEGLERS VEDERLAG**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon kr. 50.000,-
Oppstart - og tilrettelegging; 16 000
Stor annonsepakke på Finn.no: 29 500
Oppgjørshonorar : 7 900
Visninger: 3 500
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 19 869.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

# Strømsø torg 5 B, 3044 DRAMMEN

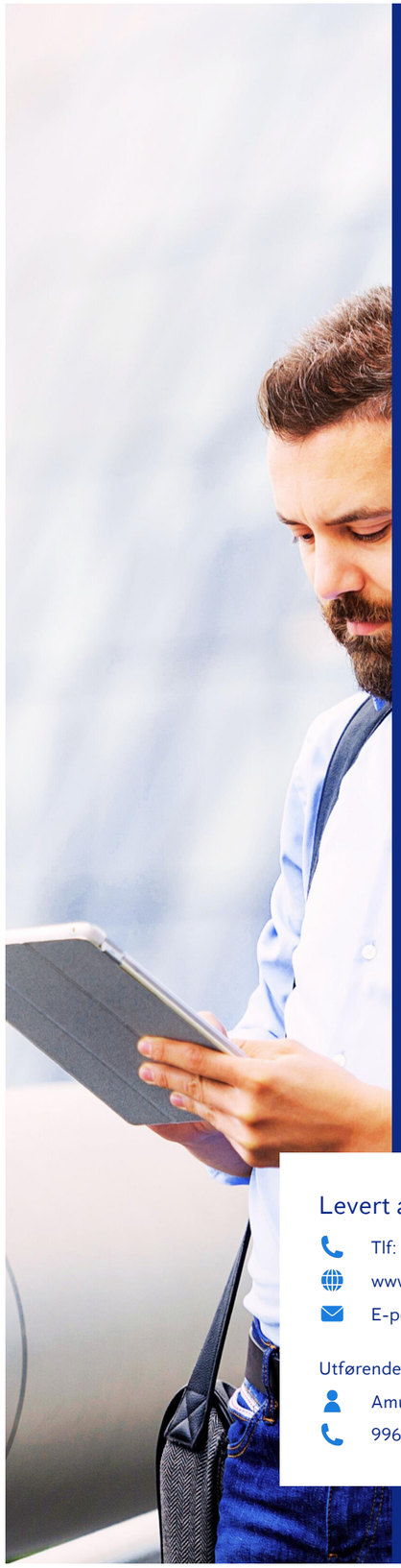
## Andelsleilighet - 3. Etasje




Ordernr. 15086413

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Strømsø torg 5 B
3044 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 110/540
Drammen kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 29.09.2026
Referansenummer: 15086413

## Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 40 m² (BRA-i: 37 m²)

Totalt bruksareal: 40 m² (BRA-i: 37 m²)


## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Amund Kjeldsaas
99617222


## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

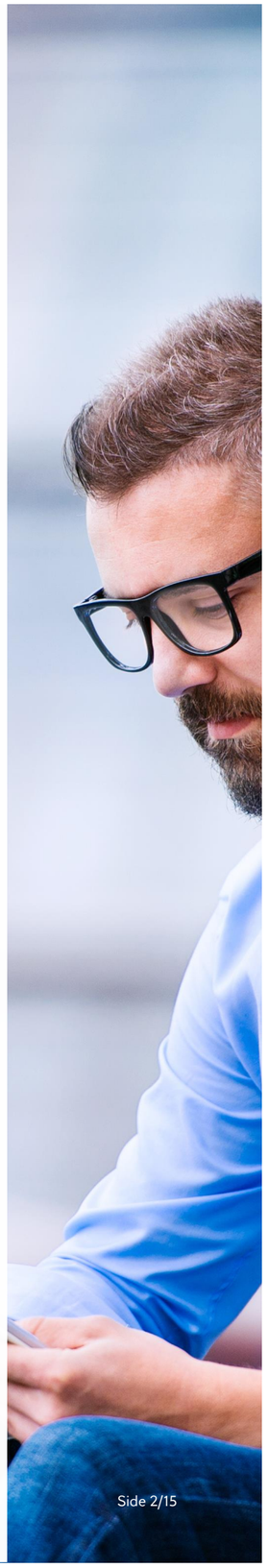
*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 29.09.2026 |
| Referansenummer | 15086413 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 8-26-0185 |
| Hjemmelshaver/selger | Bjørn Egil Christensen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Amund Kjeldsaas |
| Tilstede på befaringen | Bjørn Egil Christensen |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 13 °C |
| Rapportdato | 13.10.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Strømsø torg 5 B |
| Postnummer/sted | 3044 DRAMMEN |
| Kommune | 3301 - Drammen |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 110/540/1 |
| Seksjonsnr./Andelsnr. | 7/83 |
| Borettslag / Sameie | St. Hallvard Borettslag |
| Tomt | Festet tomt: 0 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Andelsleilighet | 1861 | | 2004 |

**Tomtebeskrivelse**
Andelsleilighet beliggende på Strømsø, Drammen kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1861 med ombygging i 2004. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong/trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall og takpapp. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk ventilasjonssystem.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

**Boligen inneholder**
3. etasje: entré, bad, bod, stue/kjøkken, hems og sovealkove

## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad | | Lekkasjesikkerhet | 9 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| | | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 9 | |
| Andre rom | | Overflate gulv | 10 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | 3. Etasje | 11 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 11 | |
| | | Takvinduer | 11 | |
| | | Ytterdører og omramming | 11 | |



# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Andelsleilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. Etasje | 37 | 3 | | 40 | |
| | Entré, bod, bad, stue/kjøkken, hems og sovealkove. | Bod i underetasje | | | |
| SUM | 37 | 3 | | 40 | |
| | **Total bruksareal: 40 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Kun deler av arealet i leiligheten er måleverdig som bruksareal. Arealet i leiligheten med hems og bod har et totalt gulvareal (GUA) på ca 80 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 37 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør ca 43 m2. Hems og bod samt deler av skråtak i leiligheten er ikke måleverdig. Lav himlingshøyde kan variere noe grunnet redusert tilkomstmulighet.



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| **Type dokumentasjon** | **Kommentar** |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 25.09.2026 |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Byggetegninger fremlagt. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ferdigattest fremlagt. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Fremlagt faktura vedrørende nytt ventilasjonsaggregat, datert 31.07.2026.<br>Fremlagt faktura vedrørende nytt kjøkken, datert 03.06.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid på kjøkken, datert 18.08.2025. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på bad de siste fem år. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2004. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

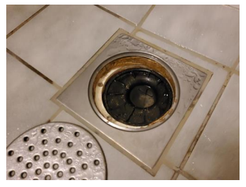
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater himling | Himlingsflater har noe tegn til merker og slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.<br>Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent.<br>Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.<br>Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2026. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra 2004.
Vannrør med rør-i-rør system kobberrør.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekksventilator plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og mikrosement. Flislagt gulv i entré og kjøkken. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale på hems og bod bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS

| | |
|---|---|
| Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | 3. Etasje | Ved entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.<br>Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.<br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre fra ukjent årstall. Takvinduer med karmer/ramme av tre fra ukjent årstall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| | Takvinduer | Takvinduer viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Selger opplyser at borettslaget skal bytte to vinduer på hemsen. |
| | Ytterdører og omramming | Det registreres følgende avvik på entrédør:<br>Døren viser begynnende tegn til slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det opplyses fra selger at døren ikke tilfredsstiller lydklasse og brannklasse iforhold til dagens krav. |



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Antas å være fra 2004.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Entré

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

# Egenerklæring for boligsalg

Strømsø torg 5 B, 3044 DRAMMEN

| MEGLERAVDELING | OPPDRAGSNUMMER | GYLDIG TIL |
|---|---|---|
| | 8260185 | 25.09.2027 |

| SELGERE | EIENDOMSTYPE | OVERTATT |
|---|---|---|
| Bjørn Egil Christensen | Leilighet | 2025 |

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

| Opplysninger | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |

| Våtrom | |
|---|---|
| **1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | Fuge på dusjkabinett er dårlig<br>Liten lekkasje fra ventilkobling wc |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| Rør | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | Nytt ventilasjonsanlegg 2026, ikke satt i drift pr. dd. |
| **Hvem utførte arbeidet** | Ufaglært |
| **Hva ble utført av ufaglært?** | Montering av aggregatet |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | Skiftet et par stikk og brytere. |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Kollega på jobb som er elektriker |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Nei |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





| | |
|---|---|
| **4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?** | Ja |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | Større utbedring av radiatorer i styrets regi. |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| **6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?** | Ja |
| **Beskriv feilen eller omfanget** | Høydeforskjeller i boligen. Delvis utbedret ved fliser og avretningsmasse. |
| **6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | 2025, avrettet kjøkken og stue til en viss grad. |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Utført selv, jobbet i byggebransjen i 30 år |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Nei |

| Tak | |
|---|---|
| **7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | Loftsvinduer har hatt lekkasjer. Dette er tettet, og nye takvinduer dekkes av borettslaget |
| **7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | Div. reparasjoner utført i styrets regi |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Div. småtetting av svake punkter |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura |

| Yttervegg og fasade | |
|---|---|
| **8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | Noe malingsavflaking på fasader |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| Kjeller | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





| Skadedyr | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| Planer og godkjenninger | |
|---|---|
| **11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | Tidligere skole som er ombygget til leiligheter |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Vet ikke, 20 år siden sikkert |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Nei |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| **11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?** | Ja |
| **Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?** | Omlegging av tak er budsjettert. Ingen stor kostnadsøkning da borettslaget sparer opp mye midler nå. |

| Omgivelsene | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap | |
|---|---|
| **13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?** | Ja, borettslag |
| **13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | Noe ifm. tak og Velux vinduer |
| **13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| Andre opplysninger | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?** | Ja |





| | |
|---|---|
| **Hva ble gjort og når?** | Nytt kjøkken 2025 |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Kollega på jobb |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
|---|---|
| Bjørn Egil Christensen | 2026-09-25 |

Identification

Bjørn Egil Christensen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| St.Hallvard Borettslag | | **Vår ref.:** | 293/83 | **Fødselsdato eier:** | 19.02.1966 |
| Strømsø Torg 5 B /313 | | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 3044 DRAMMEN | | **Eiere:** | Bjørn Christensen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 985 876 002 | **Andelsnr:** | 83 | | |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **12 326**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag IN-lån | 1 069 |
| | Felleskostnader fjernvarme | 741 |
| | Renter IN-lån | 152 |
| | Avdrag IN-lån | 783 |
| | Renter IN-lån | 113 |
| | Renter IN-lån | 168 |
| | Avdrag IN-lån | 973 |
| | Avdrag IN-lån | 669 |
| | Avdrag IN-lån | 936 |
| | Renter IN-lån | 129 |
| | Avdrag IN-lån | 555 |
| | Felleskostnader | 5 324 |
| | Renter IN-lån | 412 |
| | Renter IN-lån | 302 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 385 098 | Gjeld siste årsoppg.: | 566 887 |
| Klient ajourf. lån: | 32 693 498,75 | Klient gj. s. årsoppg.: | 48 304 384 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11492925010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 12.10.2026: 3 093 642

Andel av saldo: 38 973

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.03.2031 )

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Lånenummer: 11492651210, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 12.10.2026: 3 693 368

Andel av saldo: 46 529

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2030 )

St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 B /313
3044 DRAMMEN

**Vår ref.:** 293/83
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Bjørn Christensen

**Fødselsdato eier:** 19.02.1966

**Organisasjonsnr:** 985 876 002

## 3: Fellesgjeld

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651230, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 12.10.2026: 9 851 023
Andel av saldo: 123 547
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651220, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 12.10.2026: 7 183 296
Andel av saldo: 90 495
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2034 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651250, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 12.10.2026: 4 067 900
Andel av saldo: 51 247
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.12.2030 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651240, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 12.10.2026: 2 723 358
Andel av saldo: 34 309
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2031 )
IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kenneth Gustavsen Slaatten
Adresse: BÅTSTANGVEIEN 43 B
Postnr/-sted: 3230 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 98842151
E-post: st.hallvard.brl@gmail.com

Boligopplysninger:



St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 B /313
3044 DRAMMEN

**Vår ref.:** 293/83
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Bjørn Christensen

**Fødselsdato eier:** 19.02.1966

**Organisasjonsnr:** 985 876 002

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

**Utestående saldo:** **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 566 887 | Andre inntekter: | 1 166 |
| Annen formue: | 36 341 | Utgifter: | 21 175 | | |

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 245 000 |
| Andelsnr: | 83 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2004 | | | | |
| Gårds/bruksnr: | 110/540 | | | | |
| Bygningstype: | Lavblokk med heis | | | | |
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 1761.5 | | |
| Årlig festeavgift: | 1 191 497,00 | | | | |
| Avg. reguleres: | <ukjent> | | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP561005. |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 26.09.2005 | Første innflytting: | 10.12.2003 | SSBnr: | H0306 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Fjernvarme avregnes årlig og ved eierskifte.

Visse boliger i dette borettslaget er forbehold studenter og deretter ungdom under 35 år, jr. vedtektene 2-1 (4).

Vedtektene 2-1 Andeler og andelseiere:
(4) Følgende andeler skal være forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 år, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 105 og 110.Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 år, men at ingen i disse gruppene har vist interesse,kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.

Per 25.04.2022 har selskapet avtale med Telia. Avtalen inneholder kun internett, og ikke TV. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## Boligopplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| St.Hallvard Borettslag | **Vår ref.:** | 293/83 | **Fødselsdato eier:** | 19.02.1966 |
| Strømsø Torg 5 B /313 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 3044 DRAMMEN | **Eiere:** | Bjørn Christensen | | |
| **Organisasjonsnr:** 985 876 002 | | | | |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

**Bonabo**

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Vedtekter for St. Hallvard borettslag

org nr 985 876 002 tilknyttet USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.juni 2003, sist endret den 07. mai 2024

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
St. Hallvard borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Følgende andeler skal være forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 år, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 105 og 110.Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 år, men at ingen i disse gruppene har vist interesse, kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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



(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Det skal i tillegg velges varamedlemmer, minimum 2 og maksimum det antall medlemmer styret totalt består av.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, vedtatt strategi- og vedlikeholdsplan og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Behandlede saker som ikke berører personlige forhold og ikke er taushetsbelagt formidles punktvis til borettslagets andelseiere.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Årsrapport fra styret legges fram til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret



- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Husordensregler for St. Hallvard borettslag

Vedtatt i styremøte 13. februar 2008 med virkning fra 1. mars samme år. Endret i styremøte 19. mars 2015.

## 1 GENERELT

Det er i hver enkelt beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er en viktig del av andelseiers og beboers plikter overfor borettslaget og at brudd på disse kan bli å regne som mislighold av andel.

Beboer skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslagets styre eller generalforsamling fastsetter.

## 2 RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0600 alle dager. Musikkundervisning og musikkøvelser tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra de berørte naboer, og er ikke tillatt etter kl 2100. Det skal tas tilbørig hensyn til naboer ved bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin, og slikt skal unngås etter kl 2200.

## 3 RO OG ORDEN PÅ FELLESOMRÅDER OG UTEOMRÅDER

På uteområdene våre skal det være ro etter kl 2100. Røyking er ikke tillatt på fellesarealene inne og må foregå slik at røyklukt ikke siger inn i leilighetene/bygget. Det skal ikke legges ut dørmatte i gangen og søppel skal ikke settes utenfor egen dør eller annet sted i fellesarealene.

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander i strid med dette, f.eks på bakken utenfor søppelbod er å betrakte som brudd på husordensreglene, og opprydding/bortkjøring vil bli fakturert beboer.

## 4 HUSDYRHOLD

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. I tråd med borettslagsloven kan man i spesielle tilfeller allikevel søke styret om å få godkjent husdryhold.

## 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall og papir/papp legges i søppelcontainere i søppelbod. Avfall skal emballeres forsvarlig, dvs i plastposer som knytes igjen. Glassavfall og annet spesialavfall plasseres i utplasserte

containere beregnet for slikt avfall. Spesialavfall og ekstraordinære mengder med søppel leveres av den enkelte beboer til Lindum.

## 6 Renhold

Renhold av fellesarealer blir i dag utført av et rengjøringsbyrå.

## 7 Oppbevaring i oppgangene

Det er ikke lov å hensette eller oppbevare ting i oppganger, trapper eller inngangspartier. Oppgangene er bla. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres. Dette gjelder f.eks. sykler, akebrett og barnevogner, som skal oppbevares i egen bod, felles bod eller egen leilighet.

## 8 Hærverk

Hærverk (taggingen, ruteknusing, etc.) vil bli anmeldt til Politiet. Dersom slikt utøves av barn under 15 år er dette foreldrenes ansvar.

## 9 Ansvar for bomiljø – fysisk utfoldelse

Alle beboere har ansvar for å ta vare på bomiljøet vårt. Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, denne husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Foreldre plikter å lære barna sine å ta vare på lekeapparater og lekeområdet. Hjelp barna med å holde det ryddig og feie opp etter seg. Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt inne i boområdet.

## 10 Dugnader

Hver vår og høst arrangerer vi felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere plikter så langt det er mulig å stille opp på dugnadene og gjøre en innsats. Styret kan iverksettes ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig.

## 11 Bruk av kjellerbod

Ved høy vannstand og når jorden er mettet for vann kan vann komme inn i kjeller. Det er derfor viktig å ikke sette ting som kan skades av vann direkte på kjellergulvet.

## 12 Motorkjøretøyer

Parkering i bakgård er forbudt. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

## 13 Kabel-tv/parabolantenner

Alle beboere har TV-signaler fra en felles grunnpakke som er svært omfattende, og i tillegg tilgang til en rekke ekstra kanaler i for av betal-TV. Netteieren - GET - tilstreber at signalleverandørene skal ha et variart utvalg av TV-kanaler tilgjengelig slik at beboere normalt ikke skulle ha behov for mottak av satelittkanaler via parabolantenner.  Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget.

## 14 Inn- og utflytting

Inn- og utflytting fra leiligheter skal ikke finne sted i tidsrommet da det skal være allemenn ro i borettslaget.

## 15 Oppussing i leiligheter

Det er ikke tillatt med oppussing i de perioder hvor det skal være alminnelig ro. Alt som skal gjøres av arbeider på det elektriske , vannrør, radiatorer må utføres av fagperson evnt. borettslagets egen vaktmester.

## 16 Bruksoverlating

Dersom man vurderer å leie ut boligen, må søknad om dette sendes styret ved Lier boligbyggelag. Styret og Lier Boligbyggelag må alltid ha oversikt over hvem som til enhver tid beboer leiligheten i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

## 17 Andre reglementer

Styret kan utarbeide andre og mer spesifikke reglementer som er å betrakte som en del av disse husordensregler. Borettslagets vedtekter er også et viktig dokument som regulerer forholdet mellom andelseier og borettslag.

## 18 Gyldighet

Disse husordensreglene erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Danvik Folkehøgskole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Jeanine Brigitta van Halteren

Valgt ble: Mona Solbakken

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 21

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent



## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Det protokollføres:

Andelseierne påpeker styrets manglende åpenhet og informasjonsflyt rundt vedlikehold av bygningsmassen. Generalforsamlingen ønsker et oversiktlig utdrag av Sameiets og Borettslagets samlede vedlikeholdsplan.

## 4. Andre saker

### 4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

Styret har fått en henvendelse om å øke kapasiteten på bredbåndet vi har via Telia.

Vi har innhentet tilbud på å øke kapasiteten til 500Mbit/s. Dette må da gjelde alle andeler, og i tillegg til en forlenget bindingstid på avtalen med 24 måneder, vil dette medføre en ekstrakostnad på nærmere 180.000 kr pr. år. Dette ble diskutert på beboermøtet, men ingen andre enn forslagsstiller ytret behov for økt kapasitet, saken er heller ikke meldt inn som egen sak til årsmøtet.

Styret har derfor besluttet å ikke inngå avtale om økt kapasitet for alle beboere på nåværende tidspunkt.

**Vedtak:**
Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

### 4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

I samarbeid med Sameiet jobber vi videre med å planlegge en reparasjon av taket, som forhåpentligvis ikke ville kreve en økning av felleskostnader, men utføres i takt med at fellesgjeld nedbetales.
Vi har en kraftig nedbetaling av fellesgjelden, ca 5,5 mill pr år.

Vi har fått en grundig gjennomgang av konsulentselskapet Rambøll, som mener at det er mulig å utbedre skader ved taket, samt legge nytt tak for en adskillig lavere pris enn vi tidligere har fått fra USBL.
Rambøll har beregnet prosjektkostnaden for fornying av yttertak til 9,1 million inkl. mva. Av dette dekker BRL 82,5%, dvs 7,5 millioner.

Reparasjonen kan vente 2-5 år, og nytt lån for å finansiere dette vil i mindre grad enn fryktet påvirke felleskostnadene for hver andel.

Dette vil bli orientert om nærmere på årsmøtet.

**Vedtak:**
Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

## 5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets forslag er kr 350 000,-

Motforslag fra generalforsamlingen er kr 300 000,-

Det stemmes om beløpet

Styrets forslag på kr 350 000,- fikk 10 stemmer

Motforslaget på kr 300 000,- fikk 9 stemmer

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 350 000,- ble godkjent med 10 stemmer for



## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

Anita Mellem tar ikke gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Kenneth Gustavsen Slaatten velges for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år

Kenneth Gustavsen Slaatten og Sandra Bilota er på valg.

I tillegg ønsker Anders Johannessen å tre ut av styret.

Sandra Bilota tar gjenvalg for 2 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Sandra Bilota for 2 år.

Valgt ble: Dovydas Miliauskas for 2 år.

Valgt ble: Elias Egenæs Melgård for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Simen Ødegaard fratrer som varamedlem grunnet flytting

Det skal derfor velges 1 varamedlem for 1 år

**Vedtak:**
Valgt ble: Daniel Camilo Timaran Bloch for 1 år

### 6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken er på valg

Lisbeth Marie Emilsen tar gjenvalg, Mona Solbakken ønsker ikke gjenvalg

**Vedtak:**
Valgt ble: Jeanine Brigitta van Halteren for1 år

Valgt ble: Lisbeth Marie Emilsen for 1 år

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kai Wille Holtan (sign.) | 29.05.2026 |
| Sekretær | Kai Wille Holtan (sign.) | 29.05.2026 |
| Protokollvitne | Mona Solbakken (sign.) | 29.05.2026 |
| Protokollvitne | Jeanine Brigitta van Halteren (sign.) | 29.05.2026 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Danvik Folkehøgskole. Beboermøte vil bli avholdt i etterkant.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Sofie Lekve

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 4.
(2 fullmakter ble fremlagt under gjennomkjøring av møtet)

Totalt: 27

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Avslutte måleravtale

Ved stiftelsen av borettslaget har kostnader til oppvarming (fjernvarme) vært holdt utenfor de ordinære felleskostnadene, jf. driftsbudsjettet fra 2004. Siden 2005 har beboerne betalt inn akonto-beløp som senere er blitt avregnet årlig etter areal. Det har aldri vært installert individuelle målere i leilighetene, og det har derfor ikke vært mulig å avregne etter reelt forbruk.

Styret har vurdert dagens ordning som unødvendig administrativt krevende og kostbar. Borettslaget betaler i dag kr 53.200 årlig til Usbl for å håndtere denne avregningen, tilsvarende kr 475 per bolig.

Styret foreslår derfor å avslutte avregningsavtalen, og i stedet inkludere fjernvarme som en fast post i felleskostnadene – uten individuell avregning. Kostnadene skal fortsatt fordeles etter areal, slik det har vært praktisert siden oppstart, men blir nå innbakt i de månedlige felleskostnadene. Det blir dermed ikke lenger behov for separate akonto-innbetalinger eller årlig avregning.

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt



### 5.2 Vedtektsendring fjernvarme

I forbindelse med oppsigelse av måleravtale foreslås det en presisering i vedtektene som tydeliggjør at fjernvarme inngår som del av felleskostnadene – denne vedtektsendringen krever 2/3 flertall for å vedtas.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

### 5.3 IN (Individuell nedbetalings)avtale for St.Hallvard BRL

Styret ønsker å åpne for at andelshaverne kan foreta en individuelle nedbetaling av sin andel av fellesgjeld.

IN gir deg som andelseier i et borettslag mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene.
Dette er et tilbud og en mulighet for hver enkelt andelshaver, men ingen plikt.

Den Norske Stats Husbank (Husbanken) opplyser på sine hjemmesider om følgende (våre kommentarer i parentes):

**Dette må du vite om før du betaler**

- ◦ Vi aksepterer ikke beløp under 30 000 kroner, beløp utover dette må være i hele 5 000 kroner. Ta kontakt med forretningsfører, de kan ha andre beløpsgrenser. (USBL har beløpsgrense på min. 100.000)
  ◦ Du må innbetale via forretningsfører som har egne frister for når innbetalingen din må være dem i hende.

Har borettslaget fastrente på sitt lån hos oss, kan du ikke nedbetale på gjelden. Det er ikke mulig å foreta innbetalinger i fastrenteperioden. Første mulighet blir ved første terminforfall etter at lånet har gått over på flytende rente. (St.Hallvard har flytende rente på sine lån).

**Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld**

Fordeler:

- ◦ Du får lavere husleie, forutsatt at du ikke låner penger andre steder for å nedbetale lånet.
  ◦ For kjøpere med mye egenkapital kan det være mer attraktivt å kjøpe en bolig med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lave felleskostnader.

Risiko:

- ◦ Din risiko for tap er begrenset til det beløpet du har betalt inn som egenkapital. Ved å nedbetale din andel av fellesgjelden, øker du din egenkapital. Om borettslaget går konkurs, vil du risikere å tape egenkapitalen din.

Selv om du har nedbetalt din andel av fellesgjelden, er du fremdeles medansvarlig for borettslagets øvrige gjeld og manglende husleieinnbetalinger for andre andelseiere. De fleste borettslag er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger. Dette gjør at risikoen for den enkelte andelseier er begrenset så lenge størrelsen på fondet er stort nok til å dekke eventuelle krav.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for:21
Antall stemmer mot:3

# 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Mats Christensen og Tom Ragnar Ness som ikke tar gjenvalg.

Styret har diskutert med valgkomiteen v/Amanda at vi trenger påfyll av byggteknisk kompetanse og innsikt.

Det har meldt seg tre kandidater.

Styret har fått tilbakemelding på at valgkomiteen ønsker å innstille alle tre, og at den som får færrest stemmer blir vara.

Følgende har meldt sin interesse:

**Bjørn Christensen**
Bjørn jobber som prosjektleder innen bygg- og anlegg, og har mange års erfaring innen både maling, mur/puss, og treverk.

**Anders Johannessen**
Anders er utdannet elektriker, og jobber som BAS på større elektro-prosjekter. Han har også erfaring dra murer- og tømrerfag.

**Per Kristian Eriksen**
Per Kristian er utdannet innen arkiv/dokumentasjonsforvaltning, og jobber i OBF med automatisering av arbeidsprosesser og forvaltning av boligselskaper fra forretningsførers ståsted.

**Vedtak:**
Valgt ble: Anders Johannessen for 2 år .

Valgt ble: Per Kristian Eriksen for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. På valg er Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken.

**Vedtak:**
Valgt ble: Simen Ødegaard for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Christensen for 2 år.



## 6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. På valg er Amanda Essebo og Jørgen Florholmen

**Vedtak:**
Valgt ble: Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken for 1 år

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ida Gislerud (sign.) | 13.05.2025 |
| Sekretær | Ida Gislerud (sign.) | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Sofie Lekve (sign.) | 14.05.2025 |

Rett kopi bekreftes
R. Larsen

Returadresse

STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyses

REVISJON 19.03.2004

# FESTEKONTRAKT

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

TINGLYST
27 SEPT. 2004
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 17873

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenummer: | Kommunenavn | Gårdsnummer: | Bruksnummer: | Festenummer: | U.f.nr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| | Drammen | 110 | 540 | 1 og 2 | |

| **2. Bortfestes av** Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 985 784 892 | TOLLBUGATA 1 AS | 1/1 |

| **3. Til** Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 985 876 002 | ST. HALVARD BORETTSLAG | 1/1 |

**4. Festeavgift pr. år** kr 900.000

**Tomteverdi** kr 15.000.000
**Bolig:** kr 12.000.000
**Næring:** kr 3.000.000

**5. Festetid:**
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Kontrakten gjelder så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.

Opprettet (dato):
01.09.2004

**6. Panterett for festeavgiften**
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet:

**7. Supplerende tekst**
Kun opplysninger som skal tinglyses

**8. Tomten**
Kontrakten gjelder feste av feste nr. 1 og 2 av gnr. 110 bnr 540 i Drammen kommune.

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningene.

Øvrige deler av gnr. 110 bnr. 540 skal dels brukes til ny bebyggelse, underjordisk parkeringsanlegg og for øvrig til felles leke- og oppholdsarealer for gammel og ny bebyggelse.

St Halvard borettslag er inneforstått med at deler av ubygget areal skal/kan bebygges med boliger og parkeringsanlegg under nytt bygg og fellesareal. Taket på parkeringsanlegget kan komme til å ligge noe over annet uteareal.

**9. Formål**
Tomten festes for bolig og næringsbruk.

Arealet er bebygget og kan disponeres i hht. reguleringsplan for Drammens stasjon og Tollbugata nord datert 26.09.02.

**10. Oppsigelse**
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.

**11. Innløsning**
Festeren kan kreve innløsning av tomta etter 30 år i hht. tomtefestelovens §§ 32 flg..

**12. Festeavgiftens betaling og regulering**
Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år. Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen . Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for reguleringen.
Festeavgiften på ***kr 900.000*** er en avkastning av en tomteverdi ***kr 15.000.000.*** pr. i dag beregnet etter ***6 %*** av tomtens verdi.

Tomten er bebygget med både bolig og næringsarealer. Næringsdelens andel av tomteverdien er kr 3.000.000.

Borettslaget er bare ansvarlig for betaling av festeavgift for boligdelen. (kr 720.000 pr. år).

Av festeavgiften for boligene betales de første fire år kun 20 %. I det femte år betales 40 %, og deretter tillagt nye 10 % hvert år slik at det betales full festeavgift i det 11. året etter inngåelse.

**13. Veg, adkomst, parkering etc.**
Vegadkomst og parkering som bestemt i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

**14. Festers ansvar**
Fester er ansvarlig for alle offentlige skatter, avgifter og gebyrer og eventuelle refusjonskrav knyttet til den bortfestede tomt.

Fester har det fulle gårdeieransvar for bygninger og grunn og har ansvar for fjerning av is og snø.





**15. Overføring av festerett**
Hvis festeretten overdras, plikter fester å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

**16. Mislighold – heftelser**
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86). Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

**17. Tinglysning/omkostninger**
Alle omkostninger ved tinglysning, eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse av denne kontrakt bæres av bortfester. Ved senere overføring av kontrakten bæres alle de nevnte omkostninger av fester.

**18. Kontraktsforutsetning**
Denne kontrakt er betinget av at .....

**19. Andre bestemmelser**
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

**21. Underskrifter**

Oslo 1/4-04
Sted/dato

TOLLBUGATA TAS
Bortfesters underskrift

Ole Grønseth
Gjentas med blokkbokstaver

Festers underskrift

HERULF VALLE
LAILA TRYDE
Gjentas med blokkbokstaver

**ST. HALLVARD BORETTSLAG**

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysningseksemplar, hvorav bortfester og fester har ett hver.

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-110/540/1/7, Strømsø torg 5A, 3044 DRAMMEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Flomfaresoner | 14.09.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 14.09.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.69 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.76 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Forurenset grunn | 31.08.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 19.09.2026 | Ikke funnet | 0.07 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 14.09.2026 | Ikke funnet | 0 km |
| Kvikkleire | 14.09.2026 | Ikke funnet | 0.03 km |
| Skredfaresoner | 14.09.2026 | Ikke funnet | 2.8 km |
| Stormflo | 08.09.2026 | Ikke funnet | 0 km |
| Støysoner | 31.08.2026 | Ikke funnet | 0.03 km |

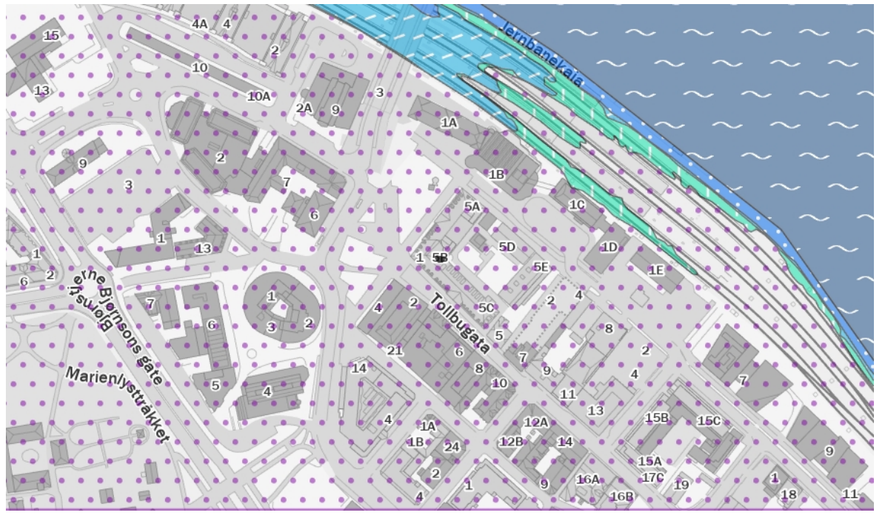
**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**



ambita

## Flomfaresoner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 14.09.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for flom** | Nei | Ja | | |
| **Gjentaksintervall flom** | Nesten aldri | 500-1000 år | 50-200 år | 10-20 år |




### Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

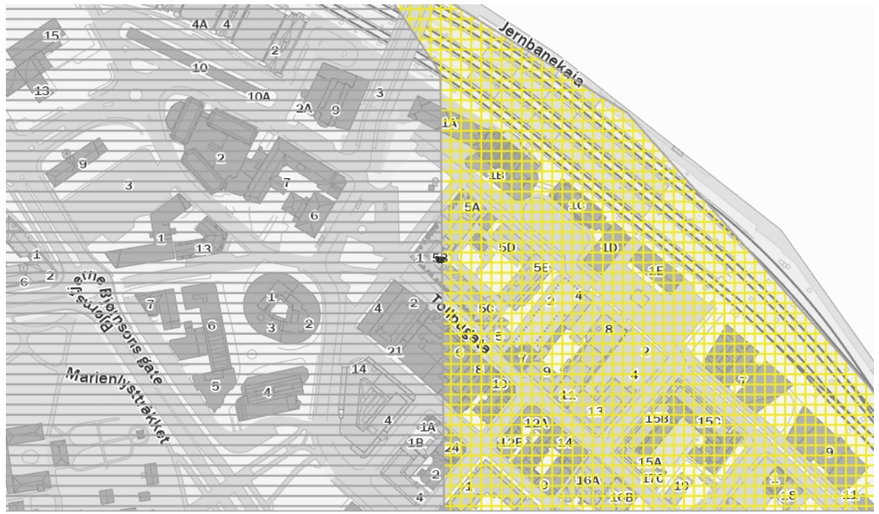
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

## Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 14.09.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




**Tegnforklaring**

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



DRAMMEN KOMMUNE

Rambøll Norge AS
Postboks 113 Bragernes

3001 DRAMMEN

Vår referanse
15/1178/10/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/540
Deres referanse

Dato
04.07.2016

**Ferdigattest - 110/540, St. Hallvard Borettslag, Strømsø torg 5A,**
**Oppretting av brannsikkerhetstiltak - Endringssøknad,**
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.04.16.

Tiltakshaver:
- St. Halvard Borettslag

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Brann og Sikkerhetsforum AS
- Roar Jørgensen AS

**Gjennomført tiltak:** Tiltaket gjelder reparasjon og utbedringer av byggearbeider som ble utført i forbindelse med bruksendring av bygningene fra undervisningslokale til boliger. Rammetillatelse ble gitt allerede 27.02.03. Kommunen har vurdert tiltakene som tilstrekkelige for at bygningene skal ferdigstilles i samsvar med byggteknisk forskrift.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen av 27.02.15, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert av saksbehandler*

Petter Hval
saksbehandler

**Byplan**
**Byplan avd. byggesak**

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 29.09.2026

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 110 | **Bruksnr.** | 540 | **Festenr.** | 1 | **Seksjonsnr.** | 7 |
| **Adresse:** | Strømsø torg 5A, 3044 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| | |
|---|---|
| **Kommentarer**: | Vedlagte ferdigattest gjelder også for selve ombyggingen, overskriften er misvisende. Det er ikke søkt om senere tiltak som krever ferdigattest. |

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

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

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

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

Drammen kommune

# Kulturminner

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **110** | **540** | **1** | **7** |

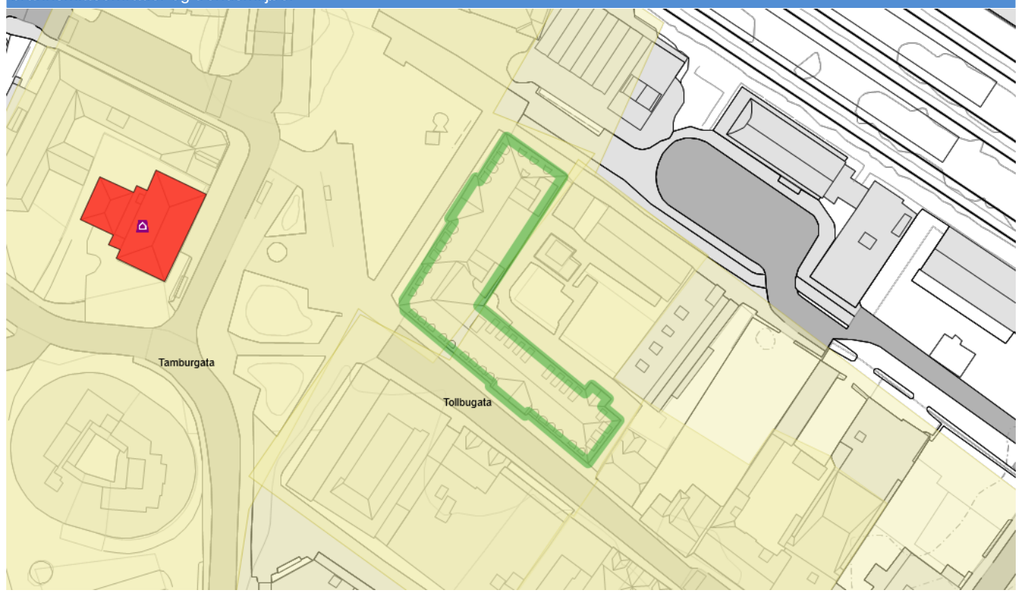
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (0)

# Kulturminner

## Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart




Enkeltminner - Fredet

Kulturmiljøer

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kulturmiljøer | 3 | x | | 3462.94m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Enkeltminner - Fredet | Enkeltminner - Verneverdig | Enkeltminner - Listeført |
| Enkeltminner - Ikke fredet | Brannsmitteområder | Verneverdige tette trehusmiljøer |



## Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart




Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Lokalitet

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Annet SEFRAK-bygg | 1 | x | | |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25 | Fredete bygninger |
| Kulturminner - Sikringssoner | Lokalitet | |

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart




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

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | 1 | x | | 1748.38m$^2$ |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 1748.38m$^2$ |
| Sammensatt kulturmiljø | 1 | x | | 1748.38m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Høy bevaringsverdi - klasse B | Middels bevaringsverdi - klasse C |
| Undersøkes | Uten vernestatus for enkeltobjekt | Kulturmiljø - Høy verneverdi |
| Enhetlig kulturmiljø | Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø ( høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) | Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker | |



# Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 110 | 540 | 1 | 0 | 1 | 1748.38m$^2$ |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 1 | 1747.97m$^2$ |

# Arealplaner

### Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 1829.41m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 55.81m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 3496.76m$^2$ |

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål | Nåværende | 1748.38m$^2$ |

### Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 060259-5 | REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 1748.21m$^2$ |

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Gate med fortau | 10.87m$^2$ |
| Annet kombinert formål | 1737.34m$^2$ |

# Nabolagsprofil

Strømsø torg 5B - Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Strømsø torg<br>Linje 3, 3N, 5, 37 | 2 min<br>0.1 km |
| Drammen buss-/togstasjon<br>Buss, flytog, tog | 3 min<br>0.2 km |
| Drammen stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Svelvik ferjekai<br>Linje B60 | 27 min<br>21.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 50 min |

## Skoler

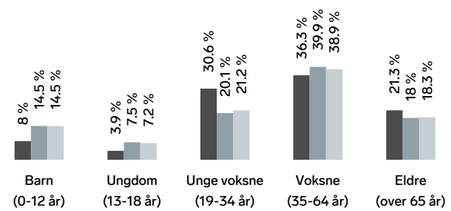
| | |
|---|---|
| Danvik skole (1-7 kl.)<br>352 elever, 19 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ...<br>68 elever, 2 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Brandengen skole (1-7 kl.)<br>534 elever, 27 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)<br>595 elever, 46 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10...<br>75 elever, 8 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Drammen videregående skole<br>1250 elever, 51 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Heltberg vgs. Drammen | 17 min |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 76/100

**Naboskapet**
Høflige 57/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Strømsø torg/Drammen stas... | 1 300 | 897 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 ...<br>45 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Strømsø barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Parktunet barnehage (0-5 år)<br>96 barn | 12 min<br>1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Byhaven | 2 min |
| Joker Drammen Togstasjon<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.1 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Sykkel

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

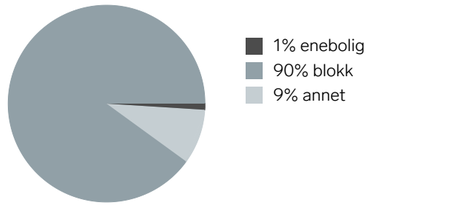
**Matvareutvalg**
Stort mangfold 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Marienlyst Stadion<br>Fotball, friidrett | 5 min<br>0.4 km |
| Turnhallen<br>Turnhall, aktivitetshall | 7 min<br>0.5 km |
| MOOV treningssenter | 7 min |
| Bølgen Tr.senter - Drammensbadet | 7 min |

## Boligmasse



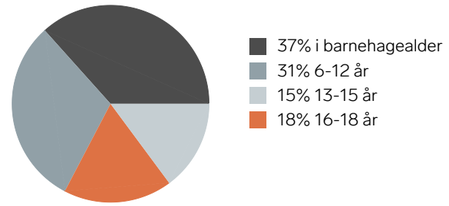

«Supersentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

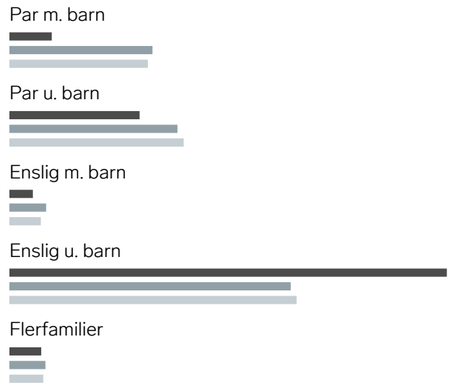
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Magasinet Drammen | 8 min |
| Boots apotek Strømsø | 0 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 21% | 33% |
| Ikke gift | 57% | 54% |
| Separert | 15% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

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






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




## Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

### HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

### LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

### HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skadeinnsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 8 900,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 11 900,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 18 500,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 18 500,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.




# På vei mot drømmeboligen?
## Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



**Ann Lisbeth D. Fludal**
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26



**Geir Arne Thrana**
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



**Senka Bratic-Botonjic**
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



**Terje Torp**
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

**Budets størrelse:** Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

# **DRAMMEN** - Strømsø torg - Arealeffektiv loftsleilighet med gangavstand til alt! 80 m2 gulvareal |Nytt kjøkken | Hjørneleilighet.





**Jannicke Skønberg**
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

**Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken**
**91 78 99 28**
**jannicke@fremeiendomsmegling.no**