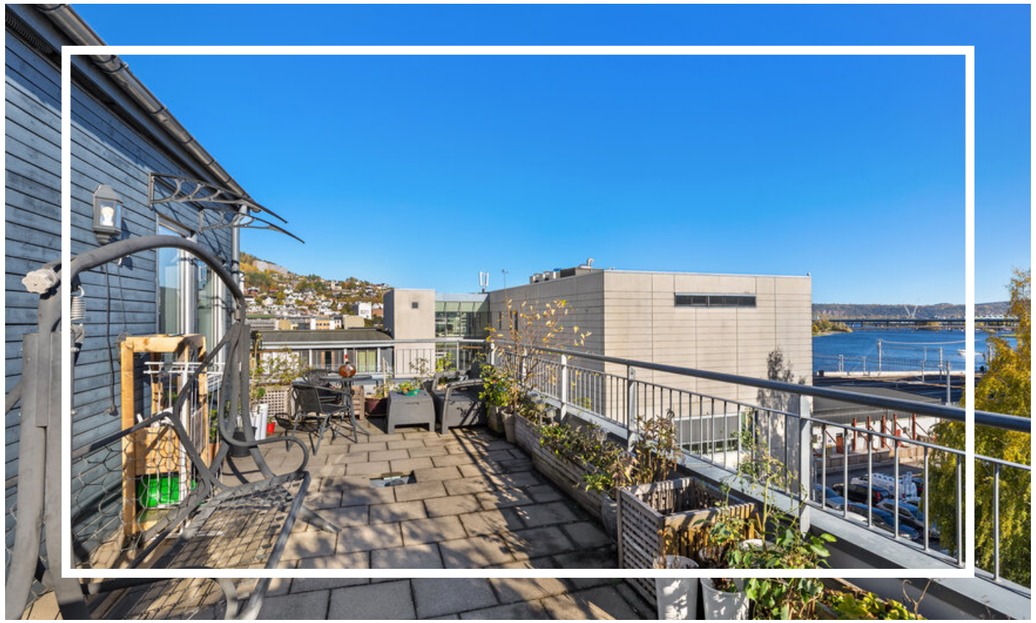
Velkommen til visning!



DRAMMEN Strømsø torg 5 E

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	B/L-leilighet
Eierform:	Andelsleilighet
Soverom:	2
BRA-i	76,0 m2
Total BRA	78,0 m2
Byggeår	2006
Tomt	572,7


MATSUI












HUSREGLER
LE MASSE

















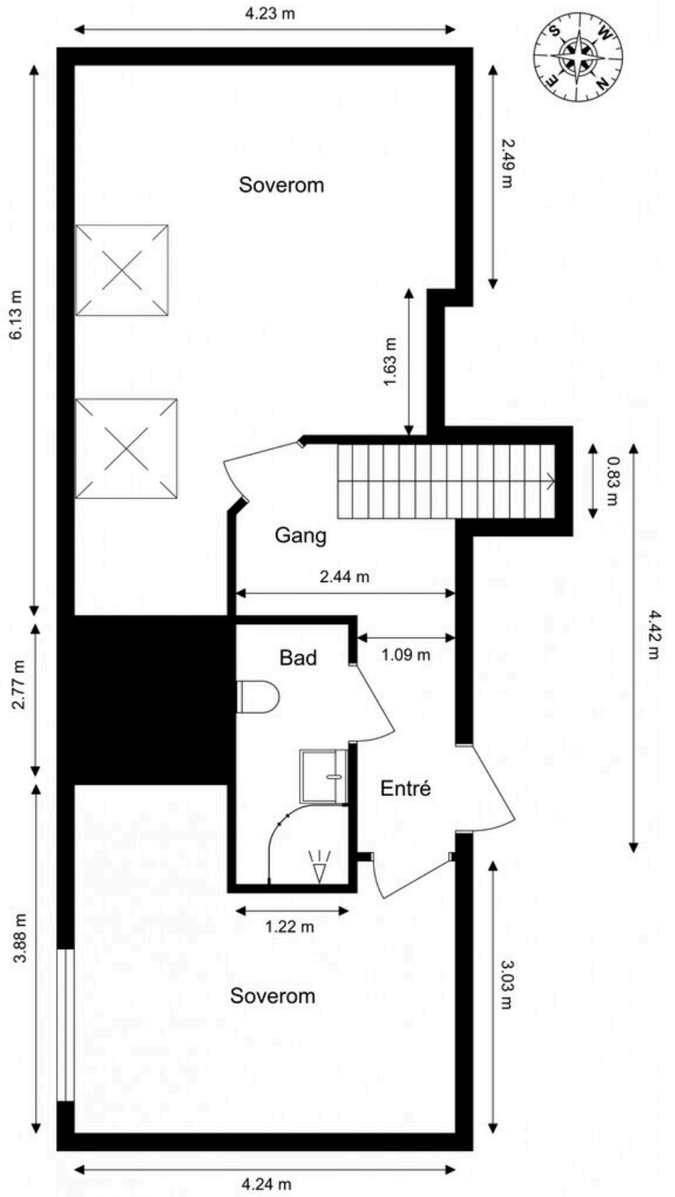



TIL SALGS
5E
PARKERINGSPLASSER
TIL LEIE - tlf: 32 24 25 30
MAX HØYDE 210 C...


SB Buss

Strømsø torg 5 E, 3044 DRAMMEN

Andelsleilighet - 1. Etasje



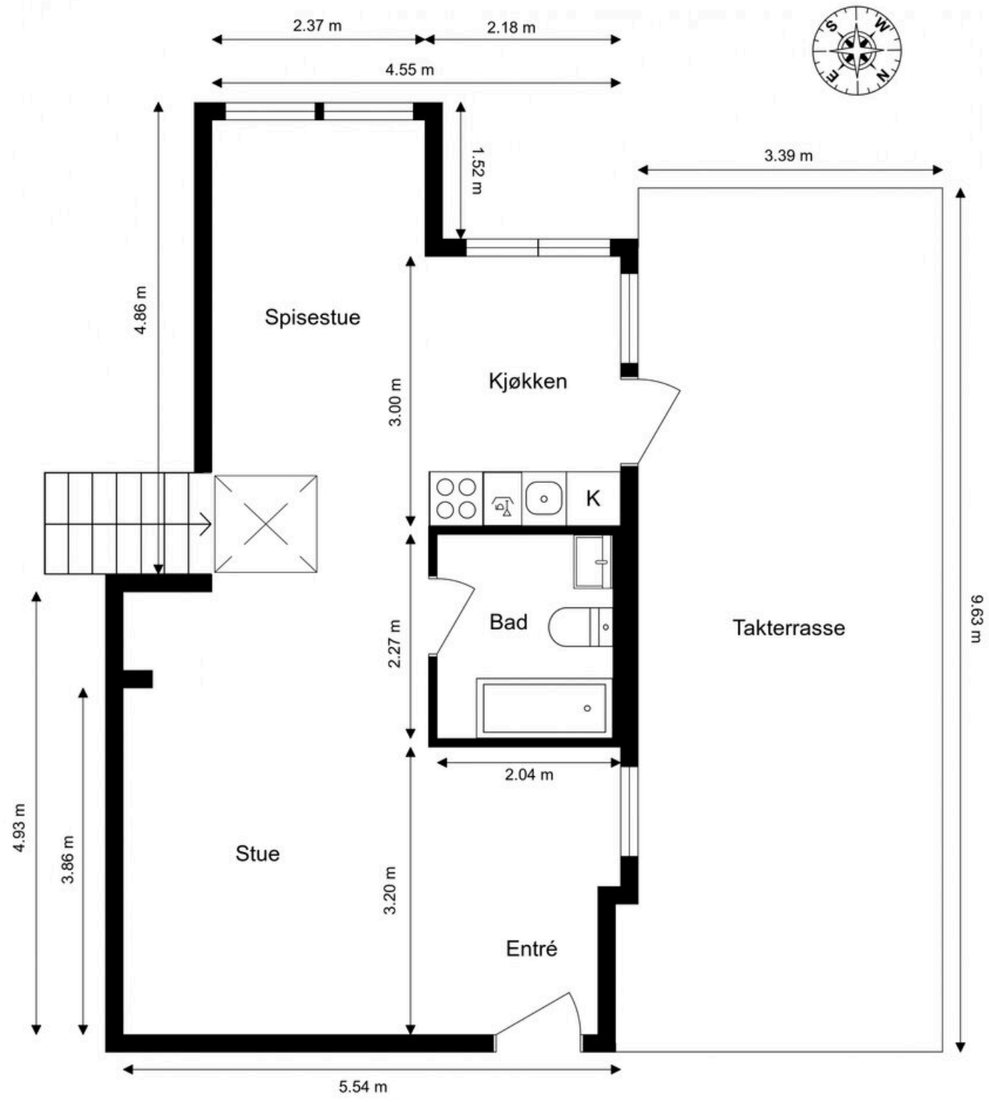
Ordernr. 15086551

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.

Strømsø torg 5 E, 3044 DRAMMEN

Andelsleilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15086551

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.

DRAMMEN - Flott toppleilighet med privat takterrasse - 3-roms leilighet over 2 plan - Flott utsikt







Adresse:	Strømsø torg 5 E 3044 Drammen
Eiendomstype:	B/L-leilighet (Andelsleilighet)
	Tomt: Festetomt
Arealer:	BRA-i: 76,0 kvm
	BRA-e: 2,0 kvm
	Total BRA: 78,0 kvm
Prisantydning:	2 990 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Katharina Bråten +4795180387
Eier/Selger:	Buskerud Tingrett
Matrikkel:	GNR 110, BNR 540, snr 54, fnr 3 i Drammen kommune
Oppdragsnr.	8260127

STANDARD
Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stue. Det har innredning fra 2006 med glatte fronter og benkeplate med laminert overflate med nedfelt kjøkkenvask. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Parkett på gulv, malte veggflater og malt himlingsflate. Kjøkkenet har utgang til den store private takterrassen.

Det er to bad i leiligheten. Begge er fra 2006 og har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malte himlingsflater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. og speil med overlys. Bad i 1.etasje har dusjhjørne med dører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Bad i 2.etasje har badekar og vegghengt toalett.

Overflater øvrige rom:
Gulv - parkett
Vegger - malte flater
Himling - malte flater

BYGGEMÅTE
Leilighetsbygg oppført i 2006. Leiligheten beliggende i 5 og 6.etasje. Leiligheten er over to plan. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre.

Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk på våtrom.

AREALER
Totalt bruksareal: 78,0 m²
- BRA-i: 76,0 m²

BRA-i 1. etasje: 35 m2
BRA-i 2. etasje: 41 m2
BRA-e kjelleretasje: 2 m2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
1. etasje: entré, bad og to soverom.
2. etasje: entré, stue, bad og kjøkken/spisestue.
Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Bod.

Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

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

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske anlegg fra 2006. Vannrør med rør-i-rør system. 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 plassert i stue.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
Våtrom - Bad 1.etasje:
Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Se rapport for ytterligere beskrivelse.

Våtrom - Bad 2.etasje:
Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Se rapport for ytterligere beskrivelse.

Kjøkken:
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale 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.
- Innredning: Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader.

Andre rom:
- Overflate vegg: Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Det er observert hull i vegg bak tv i stue.
- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale 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.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling.
-Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje.

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen punkter har fått denne tilstandsgraden.

Boligen har fått følgende TGIU:
Vinduer og ytterdører:
- Takvinduer: Takvinduer er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
572,70 m^2 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. Festekontrakten til borettslaget følger salgsoppgaven og festeavgift er inkludert i fellesutgiftene.

PARKERING
Borettslaget har ikke parkeringsplasser, men man kan leie i kjelleren av eier av parkeringsanlegget. Det kan være noe venteliste for å få leie plass. Konferer megler.

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.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene er på Kr. 17 611,- pr. mnd. og inkluderer:
Fjernvarme, renter og avdrag, felleskostnader, kommunale avgifter, felles strøm, vedlikehold, tv m.m.

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 og tv kommer i tillegg.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Borettslaget planlegger oppussing av fasader m.v. Dette vil øke fellesgjeld og fellesutgifter, se under Borettslaget.

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
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP6495284

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 965 485,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 861 939,00,- 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
Bykvartalet Borettslag, Org.nr: 990 298 394
Forretningsfører: Usbl

Borettslaget består av 54 leiligheter.
Dugnad må påregnes.

Planlagte påkostninger: Oppussing av fasade, bytte av en del vinduer og dører, vask av bygge mv. Dette igangsettes i løpet av noen måneder og er kostnadsberegnet til kr. 7,5 mill og det blir finansiert med låneopptak. Dette vil føre til høyere fellesgjeld og høyere fellesutgifter. Styreleder opplyser om at lånet blir tatt opp som et IN lån og kan dermed innfries av beboer om dette ønskes gjort.

Bare fysiske personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 39 253 564,- pr. 30.09.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 1 057 114,- pr. 30.09.2026.
Andel fellesformue er kr. 59 769,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Lånenummer: 94937038350, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 30.09.2026: 36 119 274
Andel av saldo: 1 057 115
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)
Felleslån Borettslag

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett følger salgsoppgaven.

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. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for boligbyggelagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager 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.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, trekkes lodd.

Bare fysiske personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 048 204,-. Av dette utgjør kr 1 057 114,- 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.

Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 21.09.2007

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen datert 16.02.2005 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplan (vedtatt 18.6.2025) er avsatt til:
Bevaring kulturmiljø (624,27 kvm)
Flomfare (572,69 kvm)
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (572,69 kvm)
Ras- og skredfare (0,73 kvm)
Sentrumsformål - Nåværende (572,69 kvm)

Eiendommen ligger i et regulert område:
REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)
Reguleringsformål:
- Annet kombinert formål (572,69 kvm)

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.

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. 6768, tgl. 20.04.2005 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år
på eiendommen.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6768, tgl. 20.04.2005 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

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. 253047, tgl. 12.03.2007 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 742480, tgl. 21.06.2021 - Bruksrett
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt
Gjelder parkeringsplass nr. 9

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
Festeavgift: 992 916,- for hele borettslaget. Bortfester: Tollbugata 1 AS.

Dato for inngåelse av festekontrakt: 30.12.2004.
Løpetid: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.

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
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Strømsø torg 5 E
Andelsnr. 54 i Bykvartalet Borettslag, org. nr. 990298394 i Drammen
Type bolig: Leilighet

SELGER
Buskerud Tingrett

EIER
Sinthuja Mahatheva

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260127
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven og kjøper bør ta høyde for at det ikke er sikkert leiligheten blir overlevert ren- og ryddiggjort.

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:

- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport
- Kommunale opplysninger
- Opplysninger fra borettslag
-Informasjon om tvangssalg

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.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

BUDGIVNING
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. 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.

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.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

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

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

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
Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	1 min 0.1 km	
Strømsø torg Linje 3, 3N, 5, 37	3 min 0.2 km	
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km	
Svelvik ferjekai Linje B60	27 min 21.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ...	19 min 1.5 km
68 elever, 2 klasser	
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1...	19 min 1.5 km
75 elever, 8 klasser	
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	18 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

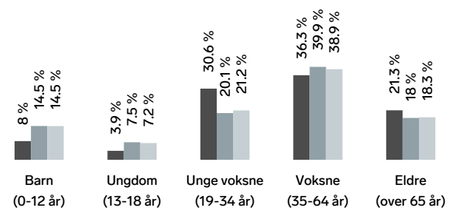
Opplevd trygghet

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 ... 45 barn	6 min 0.5 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 96 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Drammen Togstasjon Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Byhaven	3 min

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

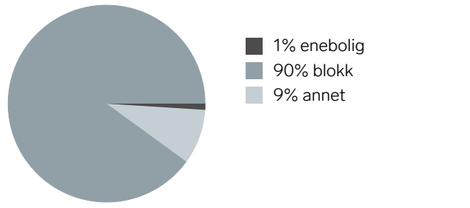
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Drammenshallen Aktivitetshall	8 min 0.6 km
MOOV treningssenter	8 min
Fitness24Seven Drammen	8 min

Boligmasse



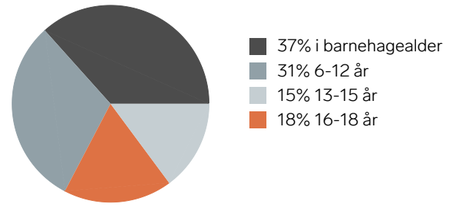
«Supersentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

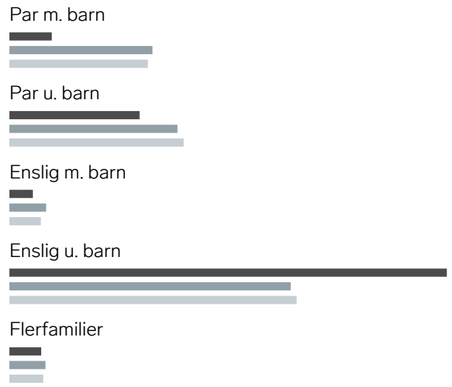
Varer/Tjenester

Magasinet Drammen	8 min
Boots apotek Strømsø	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

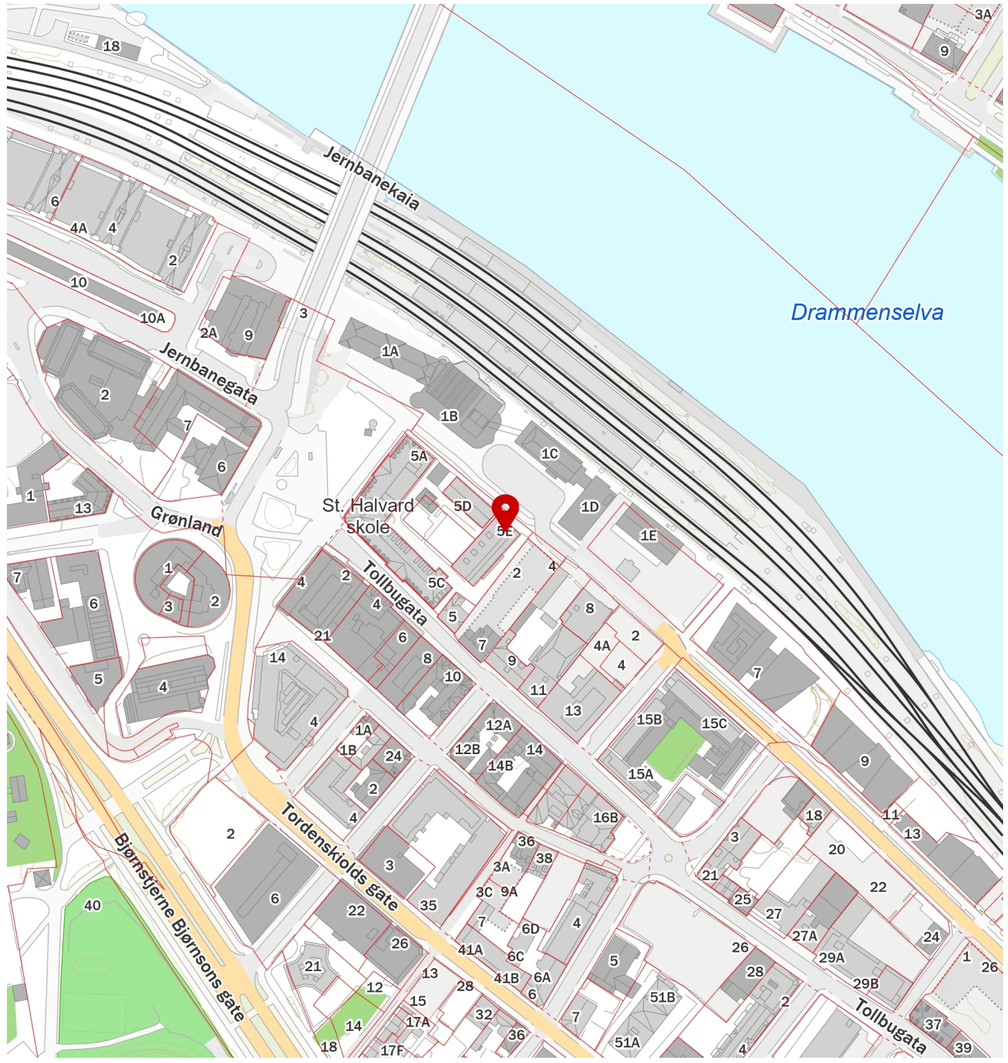


Sivilstand

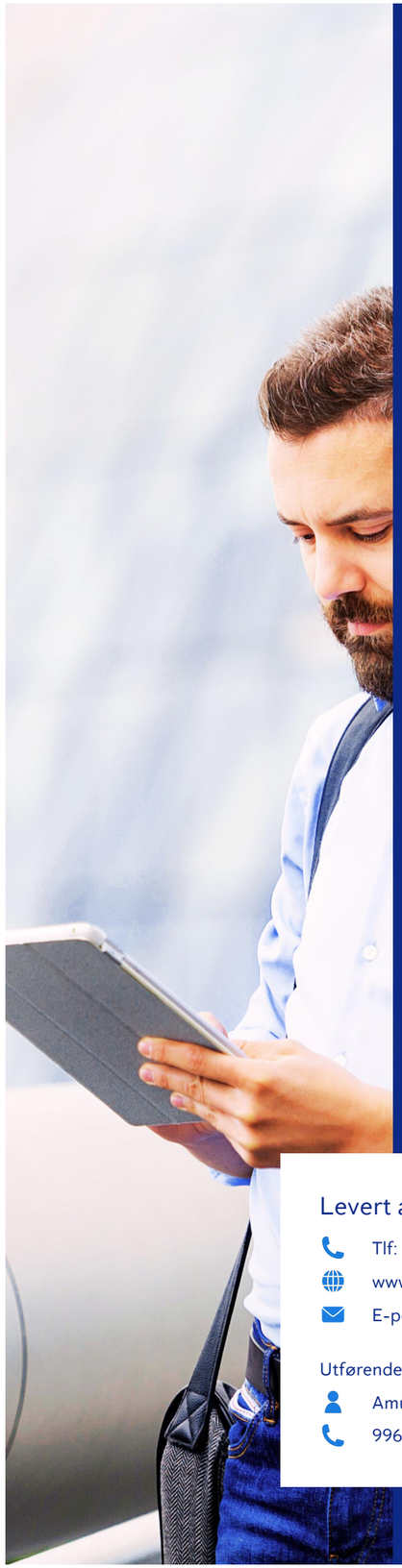
		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

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

Rapportdato: 15.10.2026
Befaringsdato: 13.10.2026
Referansenummer: 15086551

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 78 m² (BRA-i: 76 m²)

Totalt bruksareal: 78 m² (BRA-i: 76 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

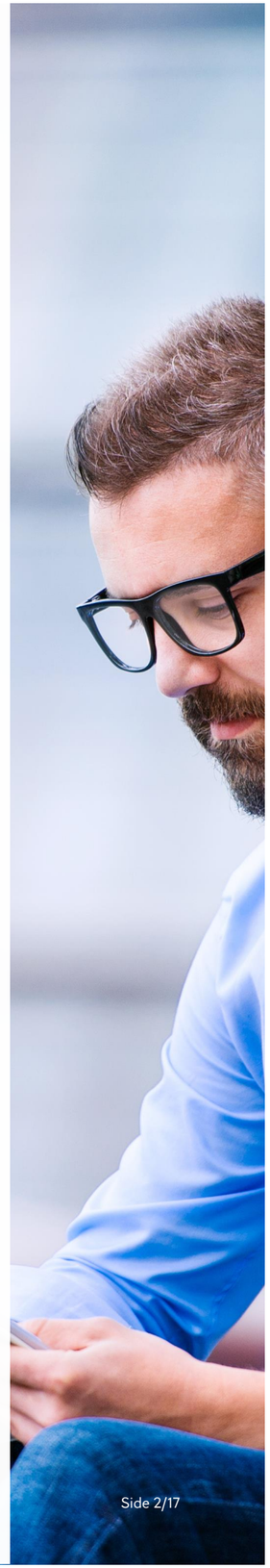
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	13.10.2026
Referansenummer	15086551
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0127
Hjemmelshaver/selger	Buskerud Tingrett
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Sinthuja Mahatheva
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	15.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømsø torg 5 E
Postnummer/sted	3044 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr./Festenr.:	110/540/3
Borettslag / Sameie	Bykvartalet Borettslag
Tomt	Festet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2006		

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

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2006. Leiligheten beliggende i 5 og 6.etasje. leiligheten er over to plan. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk på våtrom.

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

Boligen inneholder
1. etasje: entré, bad og to soverom.

2. etasje: entré, stue, bad og kjøkken/spisestue.

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Innredning	11	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	

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)
1. Etasje	35			35	
	Entré, bad og to soverom				
2. Etasje	41			41	33
	Entré, stue, bad og kjøkken/spisestue				Takterrasse
Kjelleretasje		2		2	
		Bod			
SUM	76	2		78	33
	Total bruksareal: 78 m²				

Kommentar til arealmålingen

Kun deler av arealet i 1.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 35 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Kun deler av arealet i 2.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 50 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 41 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

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 brannstekniske 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	Ikke relevant
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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

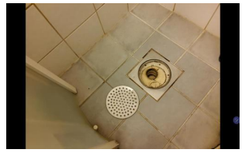
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Spei med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger ved dusjsonen og utenfor. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. 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. Foreslått tiltak er lokal utbedring. 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. 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. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av stålkonstruksjoner eller lignende er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



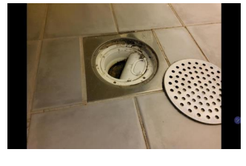
Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 4



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 3



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 2



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 1

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Spei med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. 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. Foreslått tiltak er lokal utbedring. 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. 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. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses. Innredningen og dør bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 32,4 prosent, ved 22,9 celsius med duggpunkt på 5,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 2



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk 1

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2006. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast Gulvflater belagt med parkett. 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 - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale 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.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra 2006.
Vannrør med rør-i-rør system.
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 plassert i stue.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

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 - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Det er observert hull i vegg bak tv i stue. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale 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.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

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. Det registreres følgende: Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp. 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 betong. 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.

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

1. Etasje - 2. Etasje

TG 1

1. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
2. Etasje	På stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Takvinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

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.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Takvinduer	Takvinduer er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Terrasse / platting - Takterrasse

Utgang fra kjøkken til takterrasse på 33 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter. Rekkverk av metall. Gulvoverflater belagt med betongheller.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,20 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Membraner og vanntett sjikt - Sluk

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):

Ja. Rapport ikke fremlagt

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:

2006

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:

Entre 1.etasje

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

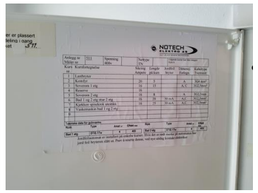
Avklaring av behov for videre kontroll

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?

Byggetegninger ikke fremlagt

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 110, Bruksnr 540, Festenr 3	**Kommune:**	3301	Drammen
Adresse:				
Veiadresse:	Strømsø torg 5 E, gatenr 1665 3044 Drammen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	604 10	Strømsø 4 Strømsø
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	4040401 2003	Strømsgodset Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.11.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	572,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3301/110/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3301/110/540/1	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/1	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/2	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/3	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/4	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/5	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/6	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/7	0,0
			Mottaker	3301/110/540/2	0,0
			Mottaker	3301/110/540/3	0,0
			Mottaker	3301/110/540/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3301/110/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3301/110/540/1	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/1	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/2	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/3	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/4	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/5	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/6	0,0
			Mottaker	3301/110/540/1/7	0,0
			Mottaker	3301/110/540/2	0,0
			Mottaker	3301/110/540/3	0,0
			Mottaker	3301/110/540/4	0,0
Etablering av feste	Forretning:	29.11.2004	Avgiver	3301/110/540	-573,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3301/110/540/3	573,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strømsø torg 5 E	H0101	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0102	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0103	Bolig	31,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0104	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0105	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0106	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0107	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0108	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0109	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0110	Bolig	41,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0111	Bolig	15,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0112	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0201	Bolig	51,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0202	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0203	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0205	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0206	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0207	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0208	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0209	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0210	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0211	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0212	Bolig	34,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0213	Bolig	23,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0214	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0301	Bolig	51,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0302	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0303	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0305	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0306	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0307	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0308	Bolig	36,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0309	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0310	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0311	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0312	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0313	Bolig	23,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0314	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0401	Bolig	51,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0402	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0403	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0404	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0405	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0406	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0407	Bolig	20,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0408	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0409	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0410	Bolig	41,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0411	Bolig	16,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0412	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0413	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Strømsø torg 5 E	H0414	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0501	Bolig	48,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0502	Bolig	31,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0503	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0504	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0505	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0506	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Strømsø torg 5 E	H0507	Bolig	52,0	Kjøkken	3	1	1

Strømsø torg 5 E	H0508	Bolig	45,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0509	Bolig	49,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0510	Bolig	39,0	Kjøkken	3	1	1
Strømsø torg 5 E	H0511	Bolig	79,0	Kjøkken	3	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	550,0	Rammetillatelse:	15.09.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 380,0	Igangset.till.:	26.06.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	21.09.2007
Oppvarming:		BRA totalt:	3 380,0	Midl. brukstil.:	04.12.2006
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	65
Bygningsnr:	20201991			Antall etasjer:	7

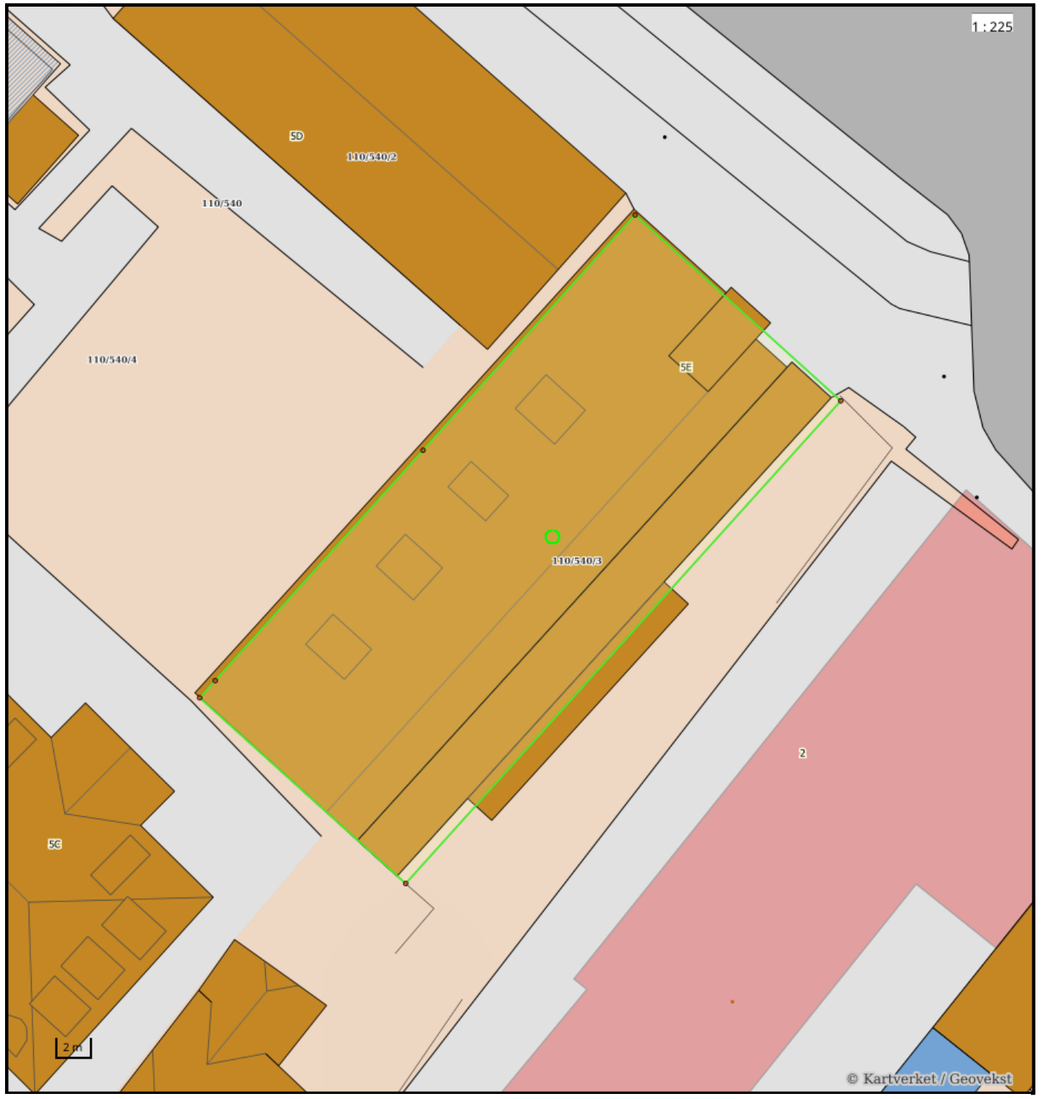
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		525,0		525,0				
H02	14		525,0		525,0				
H03	14		525,0		525,0				
H04	14		525,0		525,0				
H05	11		470,0		470,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

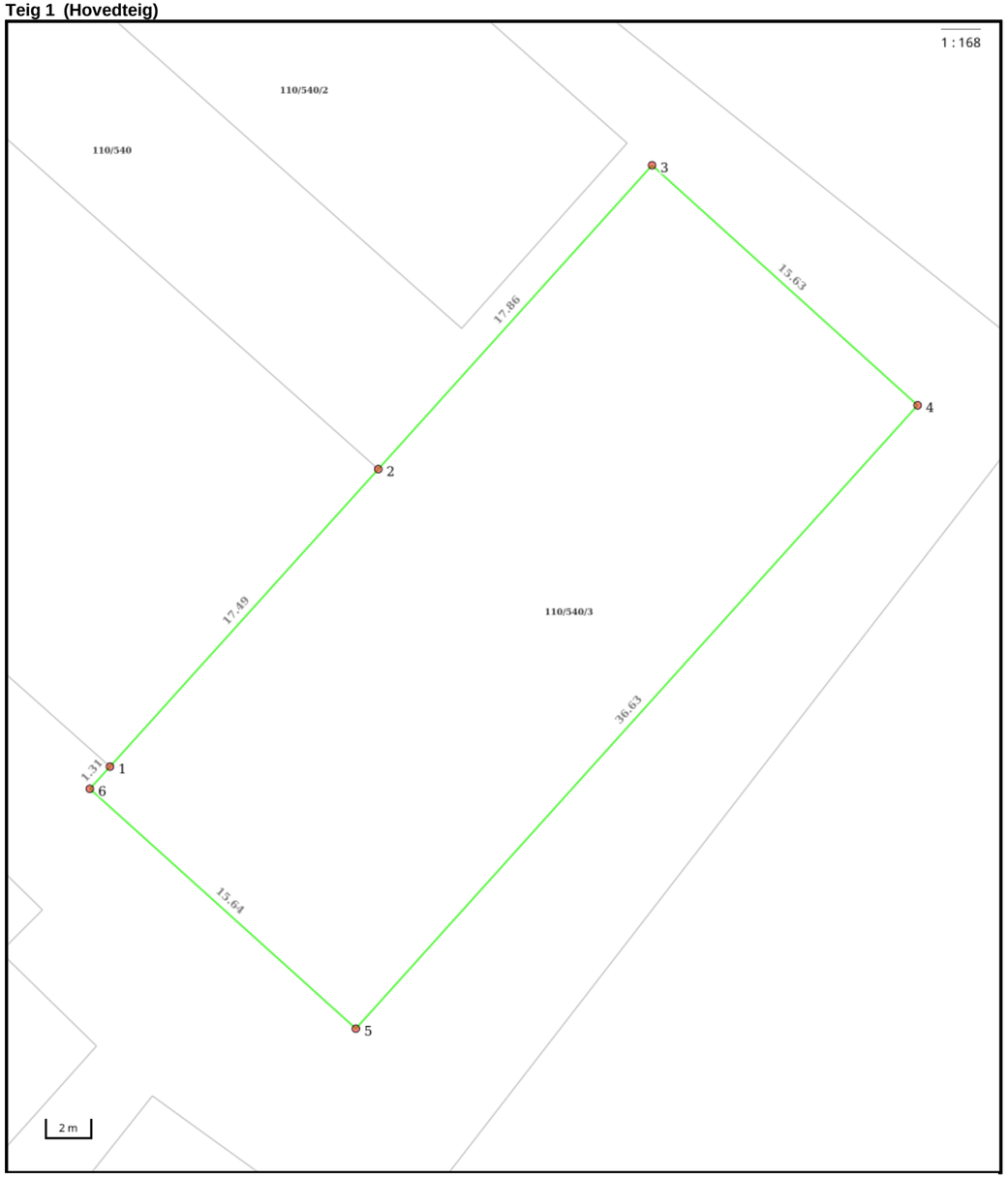


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 572,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 005,21	567 670,81	17,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 019,21	567 681,29	17,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 033,50	567 692,00	15,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 623 024,11	567 704,49	36,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 622 994,79	567 682,53	15,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 623 004,17	567 670,02	1,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

A 0 6 Y P / 16805185 Geomatikk
110/540 5649 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

Kritt Arkitekter AS v/Peter L'orange
Boks 6796 - St. Olavs plass 3

0130 OSLO

Vår referanse
04/5649/70/PEHV
Arkivkode
GNR 110/540 fnr. 2
Deres referanse

Dato
21.09.2007

110/540, FNR. 3, STRØMSØ TORG 5E, TOLLBUGATA 1, (NYBYGGET), FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 15.06.2007

Tiltakshaver: Drammen Tomteselskap 4 AS, Sentrum Eiendomselskap AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:	**Kontrollerklæring datert:**	
Bermingrud Entreprenør AS	14.11.2006	(ny 16.05.07)
Asker Oppmåling AS	06.04.2006	
Elementmontasje AS	12.09.2006	
Notech As	14.11.2006	
Vestfold brannsikring AS	15.09.2006	(ny 09.05.07)
Gunnar Karlsen AS	23.11.2006	
Bravida rør	12.09.2006	(ny 15.05.07)
Otis AS	23.11.2006	(ny 07.05.07)
Notech AS (for nødlys og brannalarmanlegg)	08.11.2006	

Gjennomført tiltak: **oppføring av boligblokk med 54 leiligheter**

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

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

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

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

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Petter Hval
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.

Påløpt gebyr kr 3750,-

Med vennlig hilsen

Petter Hval
saksbehandler

Kopi sendt:
Dalan advokatfirma DA,
Postboks 1214 Vika,
0110, OSLO

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**3**	**0**	Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	624.27m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	572.69m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	572.69m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.73m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	572.69m^2

GJELDENDE REGULERING			
Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Annet kombinert formål	572.69m^2

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)
0602374	Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)
20200002	Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)

BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

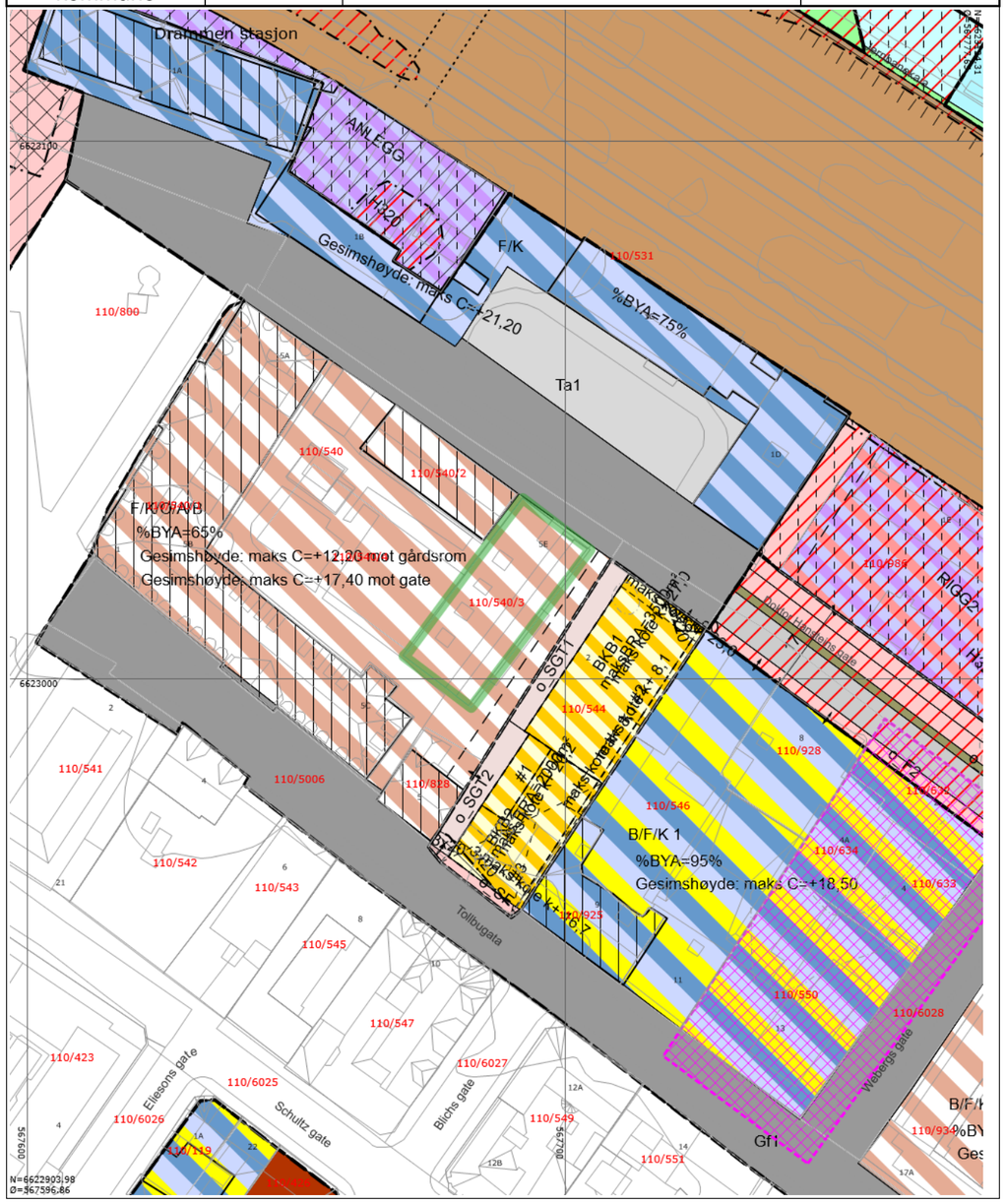
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 3	Snr: 0
Adresse:	Strømsø torg 5E 3044 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG T			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

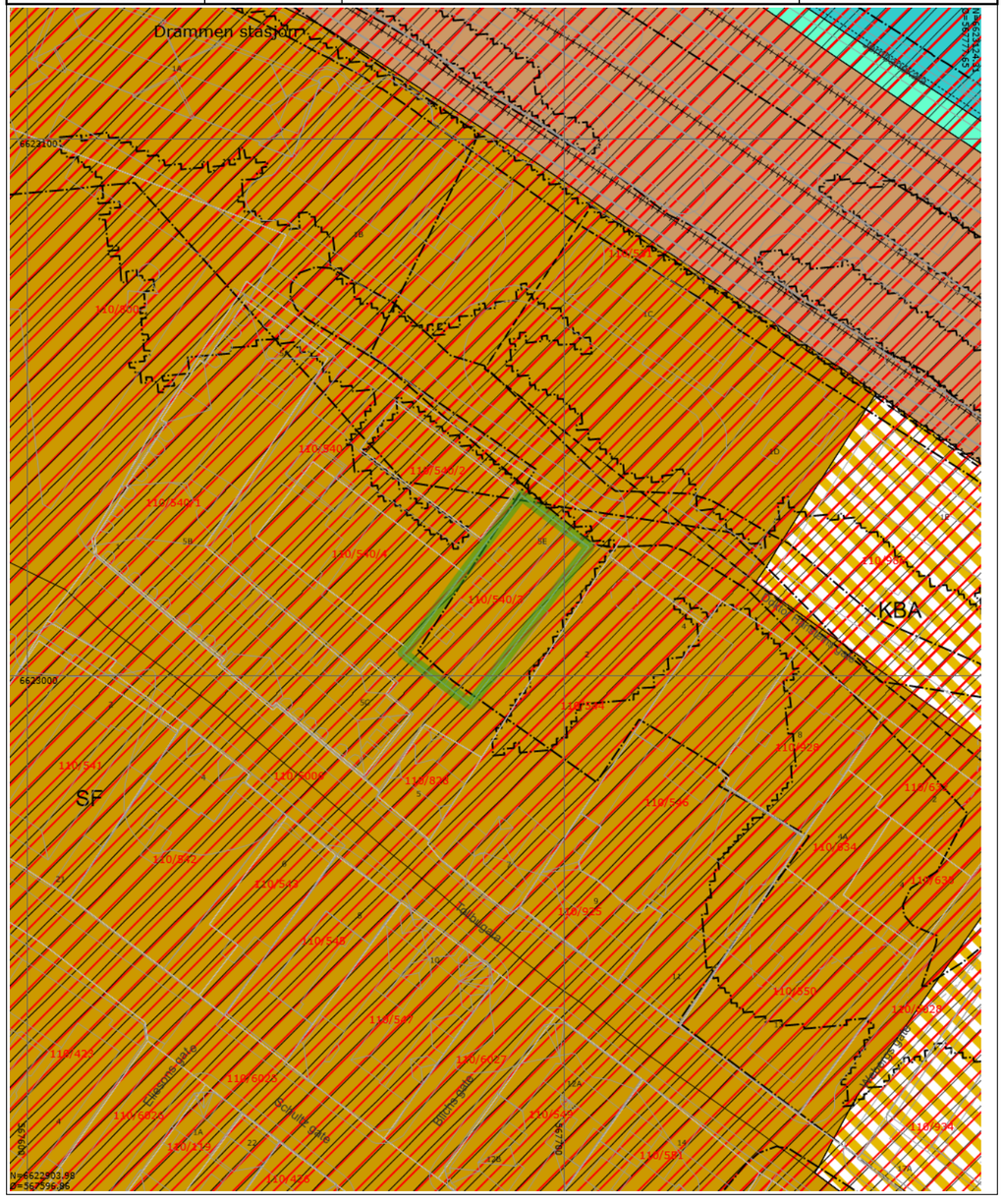
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kombinert forretning og kontor
- Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
- Veg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Jernbane
- Grønnstruktur
- Turveg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 3	Snr: 0
Adresse:	Strømsø torg 5E 3044 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Jernbane	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Jernbane - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Sentrumsformål - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Bane - Nåværende
Blågrønnstruktur - Nåværende	Småbåthavn - Nåværende	

ambita

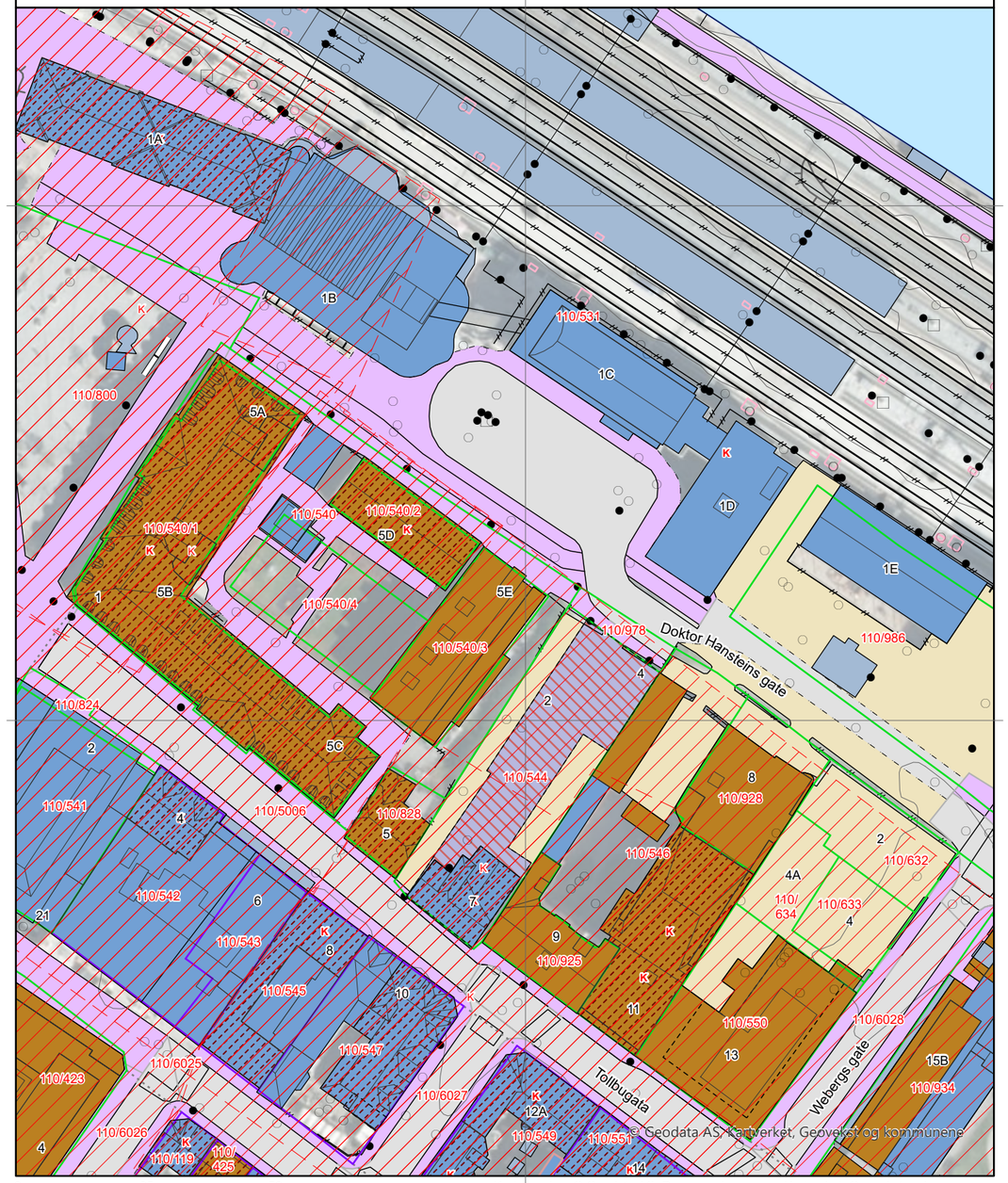
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/110/540/3/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

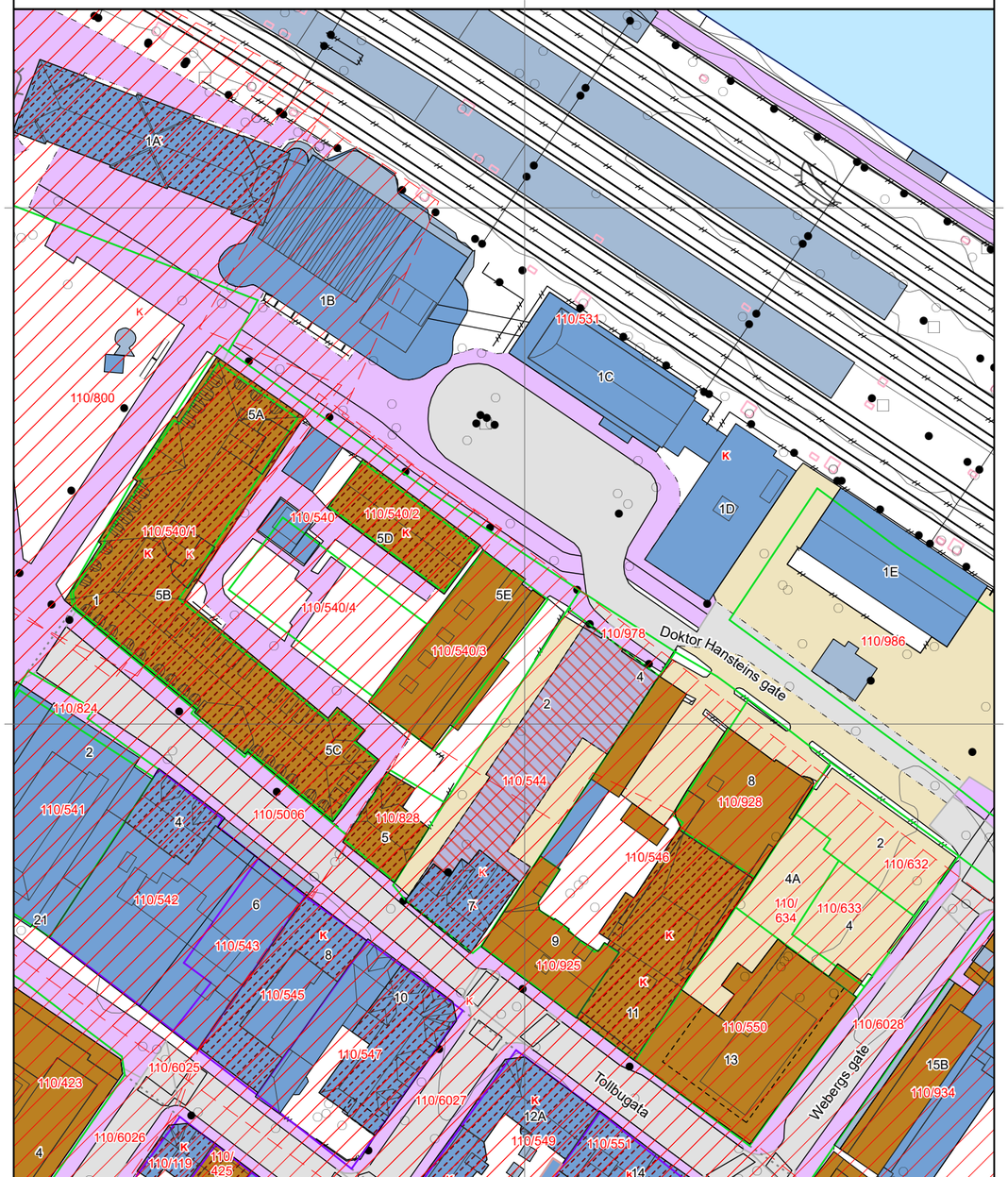
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/110/540/3/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

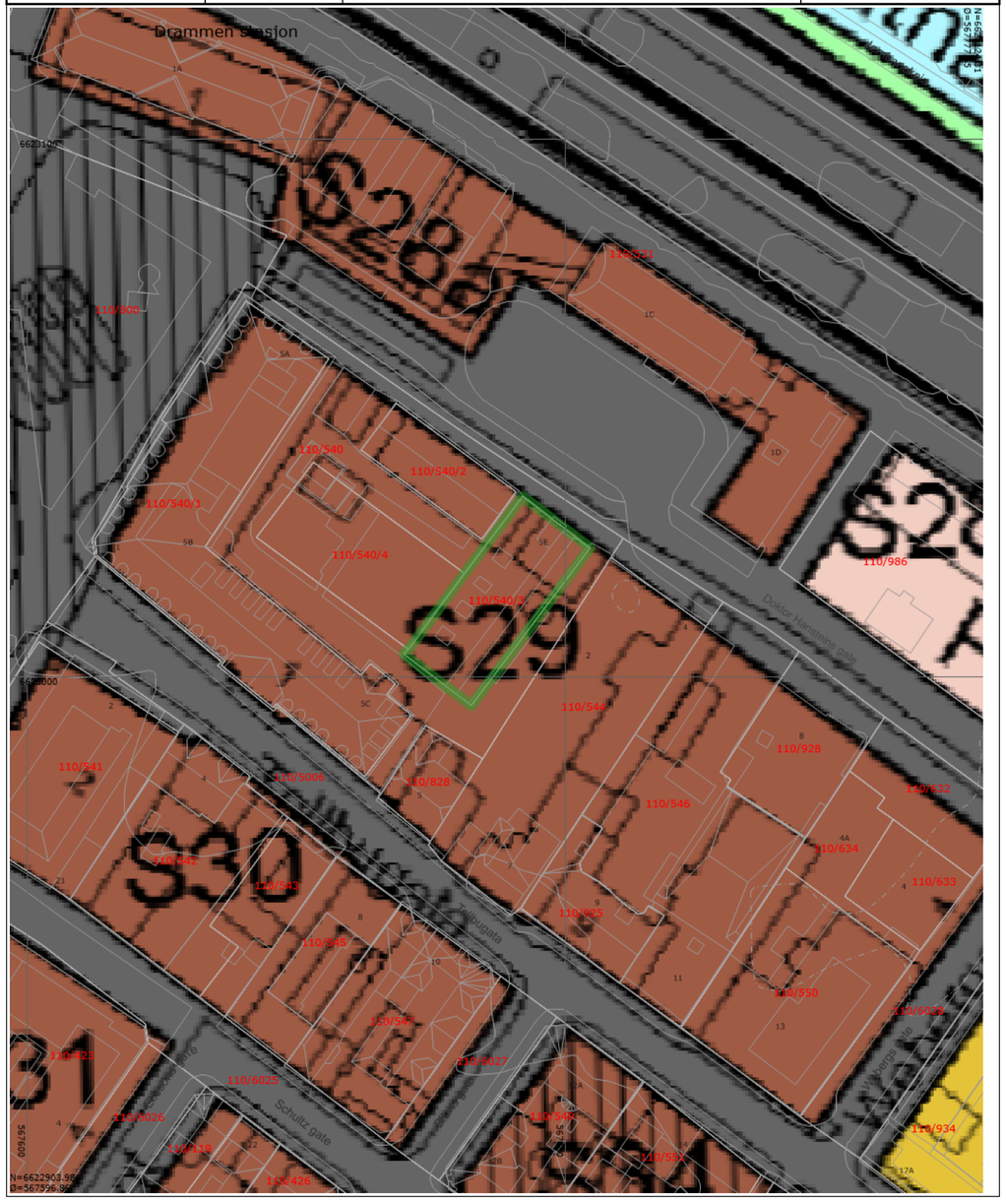
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 3	Snr: 0
	Adresse:	Strømsø torg 5E 3044 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Tegnforklaring

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

Boligopplysninger:

Bykvartalet Borettslag		**Vår ref.:**	2473/54	**Fødselsdato eier:**	16.08.1984
Strømsø torg 5 E		**Type:**	Borettslag frittstående		
3044 DRAMMEN		**Eiere:**	Sinthuja Mahatheva		
Organisasjonsnr:	990 298 394	**Andelsnr:**	54		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **17 593**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	1 436
	Renter IN-lån	4 696
	Avdrag IN-lån	2 064
	Felleskostnader	9 397

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.

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **17 611**

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	1 436
	Renter IN-lån	4 723
	Avdrag IN-lån	2 055
	Felleskostnader	9 397

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 057 114	Gjeld siste årsoppg.:	1 342 141
Klient ajourf. lån:	39 253 564,32	Klient gj. s. årsoppg.:	47 277 902

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937038350, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 30.09.2026: 36 119 274

Andel av saldo: 1 057 115

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)

Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Martin Solberg
Adresse:	Eliesons Gate 4
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 48401400
E-post:	major@majoren.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **174 628**

Felleskostnader: 174 628

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:	1 342 141	Andre inntekter:	1 494
Annen formue:	59 769	Utgifter:	60 304		

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

Boligopplysninger:

Bykvartalet Borettslag		**Vår ref.:**	2473/54	**Fødselsdato eier:**	16.08.1984
Strømsø torg 5 E		**Type:**	Borettslag frittstående		
3044 DRAMMEN		**Eiere:**	Sinthuja Mahatheva		
Organisasjonsnr:	990 298 394				

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	110/540		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	572.7
Årlig festeavgift:	992 916,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6495284

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	27.02.2020	SSBnr:	H0511
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

Frittstående brl med intern forskjøpsrett

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.



INNKALLING 2026

Bykvartalet Borettslag

Mandag 18.05.2026 kl. 18:00
Atriumet i Byhaven, Elesionsgate 4.

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

bonabo

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag

Møtet finner sted mandag 18.05.2026 kl. 18:00 - Atriumet i Byhaven, Elesionsgate 4.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bykvartalet Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kamera overvåkning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlag

Styrets arbeidStyrets beretning for årsmøtet 2026I perioden etter generalforsamlingen i 2025 har det skjedd flere aktiviteter i borettslaget. Denne beretningen oppsummerer de viktigste sakene ogutviklingene siden forrige årsmøte.Overgangen til USBL har gitt borettslaget tilgang til nye og nyttige ressurser.Innføringen av Bonabo, USBLs digitale kommunikasjonsplattform, skulle ha forbedret informasjonsflyten mellom styret og beboerne. Her er det forbedrings potensiale siden ikke alle har knyttet seg til Bonabo. Det er viktig at man IKKE reserverer seg mot digital kommunikasjon. Fra denne generalforsamling og fremover vil all informasjon til borettslagets medlemmer gå via Bonabo.I henhold til vedlikeholdsplanen har vi fått utarbeidet ett forprosjekt på vedlikehold av vinduer og balkong dører samt utvendig vegger. Dette medfører også en økning i felleskostnadene for å sikre tilstrekkelige midler til planlagte tiltak. Siden forrige generalforsamling er det avholdt 10 styremøter.Økonomi og felleskostnaderTallene for felleskostnader varierer. Dette skyldes i hovedsak ny fordeling av renter og avdrag som følge av endrede rutiner hos USBL. Tallene vil kunne variere gjennom året, blant annet på grunn av svingninger i effektive renter og rentedager i de ulike månedene. Saker behandlet og under arbeid:1. Beboerhenvendelser via e-post og telefon. Borettslaget har ingen telefon. Det anmodes på det sterkeste å bruke BONABO. I nødsfall kan styremedlemmers private telefoner anvendes.2. Godkjenning av utleie3. Vannlekkasjer og nødvendige utbedringer4. Økonomisk oppfølging og gjennomgang5. Service på fjernvarmeanlegg6. Oppfølging av søppelrom, i samarbeid med ny vaktmester7. Utskiftning og vedlikehold av ødelagte vinduer og balkong dører. Her vil vi innkalle til orienteringsmøte når vi har fått inn tilbud og disse er vurdert. Dette i henhold til forprosjektet.8. Løpende utskiftning av nødlys og armaturer til LED utføres ved behov9. Oppdatering av informasjonssider i Bonabo10. Henvendelser fra en rekke beboere om sjenerende sigar røyking i området ved i inngangspartiet. Vedkommende har blitt tilsnakket flere ganger av styrets medlemmer uten at dette har hjulpet. Tiltak fra borettslaget side vurderes11. Løpende oppfølging av porttelefon og adgangssystemer12. Styrets arbeider med å finne nye egnede styremedlemmer, noe som ikke er lett.13. Forsøk på å etablere dialog med styret i St. Halvard-kvartalet.14. Arbeide med å finne frem til endring av vedtektene som regulere alder for kjøp av rettighet. Vi bruker advokat fra USBL. Det er regelverket og krav fra kommunen som er hindringen. Vi håper at det det blir en løsning i løpet av sommeren.15. Borettslaget har foretatt opprydding og kastet saker som har vært ulovlig lagret utenfor boder og i gangene. Dette virket bra i 2 uker så brynte noen å hensette sin "dritt" her igjen. Oppførsel som dette påfører alle ekstra kostnader. Vaktmester er ikke gratis.Han driver også unødvendig opprydding i søppelrommet. Her var det så ille at ikke kommunen ikke ville hente vårt avfall. Vi måtte leie eksternt firma til å hente dette. Veldig mye som var kastet kom etter oppussing av en enhet. Neste gang dette skjer kan det koste borettslaget opptil 40 000 kroner om det

ligger med elektriske artikler som fjernkontroll eller annet som bruker litium batterier. Arbeidsmiljø og sikkerhet.Borettslaget har ingen ansatte. Styret følger arbeidsmiljølovens bestemmelser ogtilstreber et godt og sikkert arbeidsmiljø. Det er ikke rapportert noen arbeidsulykker iperioden.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 303 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kamera overvåkning

For å sikre bygget og kunne hjelpe politiet ved innbrudd eller andre lov overtredelser. ønsker styret å utrede bruk av kamera på og i borettslaget.

En utredning vil bli forlagt en senere generalforsamling til votering før en eventuell innstallasjon.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til utredning godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg, Valgt fra 08.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Dovydas Miliauskas, Valgt fra 08.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lasse Henriksen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Cathrine Ekeberg, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sondre Holmen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjørn Martin Solberg gjenvelges

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er 2 styremedlemmer som er på valg.

Sondre Holmen stiller til gjenvalg for 2 år

Dovydas Miliauskas stiller til gjenvalg for 2 år

Julius Sebastian Askø melder sitt kandidatur

Forslag til vedtak: De 2 kandidatene med flest stemmer velges som styremedlemmer i 2 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 063 083**	**1 215 410**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 932 040	746 670
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-733 930	-1 408 945
Endringer i andre langsiktige poster	-50 299	509 947
B. Årets endring disponible midler	**1 147 811**	**-152 328**
C. Disponible midler	**2 210 894**	**1 063 083**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 558 752	1 407 914
Kortsiktig gjeld	-347 859	-344 831
C. Disponible midler	**2 210 894**	**1 063 083**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 667 277	6 223 792	7 714 390	7 580 833
Sum leieinntekt		**7 667 277**	**6 223 792**	**7 714 390**	**7 580 833**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	12 134	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**12 134**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 667 277**	**6 235 926**	**7 714 390**	**7 580 833**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	40 890	29 881	30 105	40 890
Styrehonorar	3	290 000	209 500	213 510	290 000
Driftskostnad					
Energikostnad		518 393	529 488	631 500	512 000
Kostnad eiendom/lokale	5	189 825	175 575	230 000	196 000
Kommunale avgifter/renovasjon		848 678	738 028	887 300	928 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	22 901	1 543	30 500	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 746	18 629	10 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	304 995	159 679	595 000	1 230 000
Revisjonshonorar		13 904	13 519	13 000	9 300
Forretningsførerhonorar		142 343	113 280	143 000	149 000
Andre honorar	9	18 162	45 035	6 000	11 000
Kontorkostnad		563	14 011	0	0
TV/bredbånd		147 618	132 011	136 000	174 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	9 823	0	0
Forsikring		200 837	184 585	265 500	221 000
Andre kostnader	10	997 225	984 257	999 500	1 039 000
Sum kostnad		**3 746 080**	**3 358 843**	**4 190 915**	**4 829 190**
Driftsresultat før IN		**3 921 197**	**2 877 083**	**3 523 475**	**2 751 643**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		50 299	45 232	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 971 496**	**2 922 316**	**3 523 475**	**2 751 643**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 634	27 748	0	0
Rentekostnad		2 097 090	2 203 393	2 135 000	1 900 000
Netto finansposter		**2 039 456**	**2 175 645**	**2 135 000**	**1 900 000**
Årsresultat		**1 932 040**	**746 670**	**1 388 475**	**851 643**
Overført til/fra annen egenkapital		1 932 040	746 670	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 932 040**	**746 670**	**0**	**0**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	61 237 287	61 237 287
Sum anleggsmidler		**61 237 287**	**61 237 287**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		96 619	38 481
Kundefordringer		0	7 958
Andre kortsiktige fordringer		22 347	74 404
Forskuddsbetalte kostnader		82 923	67 080
Innestående konsernkonto og bank		2 356 864	1 219 992
Sum omløpsmidler		**2 558 752**	**1 407 914**
SUM EIENDELER		**63 796 039**	**62 645 201**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		**270 000**	**270 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 269 785	21 337 745
Sum opptjent egenkapital		**23 269 785**	**21 337 745**
Sum egenkapital	**11**	**23 539 785**	**21 607 745**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 348 746	38 082 676
IN nedbetalt fellesgjeld	12	2 559 650	2 609 949
Sum langsiktig gjeld		**39 908 396**	**40 692 625**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 404	10 308
Leverandørgjeld		316 959	300 749
Skyldig off. myndigheter		7 263	7 530
Påløpne renter		10 642	11 862
Annen kortsiktig gjeld		4 591	14 383
Sum kortsiktig gjeld		**347 859**	**344 831**
Sum gjeld		**40 256 255**	**41 037 456**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 796 039**	**62 645 201**
Pantstillelser	13	39 908 396	40 692 625

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Lasse Henriksen
Styremedlem

Sondre Holmen
Styremedlem

Dovydas Miliauskas
Styremedlem

Anne Cathrine Ekeberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 187 472	3 116 939
3618 A konto oppvarming	645 840	645 842
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 059 945	1 643 343
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	774 020	817 668
Sum	**7 667 277**	**6 223 792**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	12 134
Sum	**0**	**12 134**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	40 890	7 956
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	21 926
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	290 000	54 000
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	155 500
Sum	**330 890**	**239 381**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Eiendom inklusiv tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 237 287
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 237 287
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 237 287
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr SP6495284.2.1

Borettslaget består av 54 andeler. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 572,7 kvm. G.nr 110, b.nr 540 og utgjør
11 022 712 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	5 400	15 900
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	184 425	156 325
6360 Annet renhold	0	1 350
6364 Matteleie	0	2 000
Sum	**189 825**	**175 575**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	22 901	1 543
Sum	**22 901**	**1 543**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	3 995	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 195	2 754
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 556	12 098
6552 Driftsmateriell	0	3 776
Sum	**9 746**	**18 629**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	183 509	84 940
6602 Vedlikehold VVS	6 445	10 850
6603 Vedlikehold elektro	47 016	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 750	0
6611 Vedlikehold heiser	35 346	43 889
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 204	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	20 000
6644 Fasade/balkonger	2 094	0
6648 Vedlikehold dører og porter	1 631	0
Sum	**304 995**	**159 679**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 162	42 289
6730 Teknisk honorar	0	2 746
Sum	**18 162**	**45 035**

Konto 6714 gjelder utbetaling av lønn, oppfølging av lån og tilleggskostnader ifm revisjon.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7750 Festeavgift/ tomteleie	992 916	970 098
7770 Betalingskostnader	1 249	2 065
7773 Omkostninger innkreving	3 051	1 681
7790 Andre kostnader	0	10 413
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	9	0
Sum	**997 225**	**984 257**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	270 000	0	270 000
Sum innskutt egenkapital	**270 000**	**0**	**270 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	21 337 745	1 932 040	23 269 785
Sum opptjent egenkapital	**21 337 745**	**1 932 040**	**23 269 785**
Sum egenkapital	**21 607 745**	**1 932 040**	**23 539 785**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937038350**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	45 348 732
Lånesaldo 01.01:	38 082 676
Avdrag i perioden:	733 930
Lånesaldo 31.12:	**37 348 746**
Saldo 5 år frem i tid:	32 776 981
Andelssaldo 01.01:	2 609 949
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	50 299
Andelssaldo 31.12:	**2 559 650**
Sum pantegjeld for lån:	**39 908 396**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937038350	1	1 074 750	1 074 750
	2	1 056 820	2 113 640
	2	1 038 908	2 077 816
	1	985 171	985 171
	1	967 259	967 259
	3	913 522	2 740 566
	3	859 786	2 579 358
	1	841 873	841 873
	2	806 049	1 612 098
	3	788 137	2 364 411
	1	752 312	752 312
	1	734 400	734 400
	5	698 576	3 492 880
	1	680 664	680 664
	3	644 839	1 934 517
	1	628 856	628 856
	5	626 927	3 134 635
	1	609 015	609 015
	6	591 103	3 546 618
	4	573 190	2 292 760
	2	555 278	1 110 556
	1	555 013	555 013
	1	519 454	519 454
	1	131	131

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	39 908 396
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**39 908 396**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**61 237 287**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 47 000 000,-.

Resultat og balanse med noter for Bykvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bykvartalet Borettslag

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Anne Cathrine Ekeberg (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Sondre Holmen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Dovydas Miliauskas (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Lasse Henriksen (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bykvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bykvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

V PP V P HTV X Z
Pe e k e kkel 1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

N
P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC
QES
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 18.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag mandag 18.05.2026 kl. 18:00 - Atriumet i Byhaven, Elesionsgate 4. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Martin Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Hauke Solvang

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: 6

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen 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.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 303.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kamera overvåkning

For å sikre bygget og kunne hjelpe politiet ved innbrudd eller andre lov overtredelser ønsker styret å utrede bruk av kamera på og i borettslaget.

En utredning vil bli forlagt en senere generalforsamling til votering før en eventuell innstallasjon.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Martin Solberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er 2 styremedlemmer som er på valg.

Sondre Holmen stiller til gjenvalg for 2 år

Dovydas Miliauskas stiller til gjenvalg for 2 år

Julius Sebastian Askø melder sitt kandidatur

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Holmen for 2 år.

Valgt ble: Dovydas for 2 år.

Protokoll for Bykvartalet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Morten Hauke Solvang (sign.)	18.05.2026



INNKALLING 2026

Bykvartalet Borettslag

Torsdag 08.10.2026 kl. 18:00
Byhaven Atrium, Eliesonsgt. 4

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag

Møtet finner sted torsdag 08.10.2026 kl. 18:00 - Byhaven Atrium, Eliesonsgt. 4

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedlikehold av fasader.

2.1 Vedlikeholdsprosjekt av fasader og finansiering.

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Vedlikehold av fasader.

Som kjent er det foretatt tilstandsvurdering av vinduer, balkongdører og fasader i borettslaget. Mange av vinduene og balkongdørene i borettslaget har skader og mangler. Rammen rundt vindu sprekker fra hverandre og glass løsner, samt en god del råteskader. Bygget trenger i tillegg vask, maling og utbedring av fasader.

Det ble observert såpass mange skader, at det ble er ønskelig å bytte alle vinduer, samtidig som fasadene males. Dette vil være rimeligere på sikt enn å bytte ett og ett vindu etter hvert, pga. stillas - og andre rigg kostnader.

Prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr. 7.500.000,- dersom en kommer i gang med arbeidene tidlig vår 2027.

Dersom saken ikke blir vedtatt vil ordinært vedlikehold iverksettes, med utskifting av ødelagte vinduer, balkongdører, utbedring av fasadeskader og maling av pussfasade og trekledning. Dette arbeidet har en kostnad på anslagsvis kr. 6.000.000,-

Pr. i dag er det ikke tilstrekkelig oppsparte midler, slik at deler av det nødvendige vedlikeholdet må lånefinansieres.

Se vedlagte informasjon.

2.1 Vedlikeholdsprosjekt av fasader og finansiering.

Det gjennomføres et vedlikeholdsprosjekt som beskrevet med utbedring av skader på fasade, utskifting av alle vinduer og balkongdører, fasadevask og maling av pussfasade og trekledning, reparasjon av taknedløp og ventilasjonskanaler.

Prosjektet finansieres med lån inntil kr. 7.500.000,- . Det åpnes for at lånet kan ha IN ordning (individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget gjennomfører vedlikeholdsprosjektet som beskrevet, og som omfatter;

- Utbedring av skader på fasader, fasadevask og maling av pussfasader og trekledning

- Utskifting av alle vinduer og balkongdører

- Reparasjon og utskifting av taknedløp og ventilasjonskanaler.

Generalforsamlingen godkjenner videre at prosjektet finansieres ved opptak av lån på inntil kr 7.500.000 på vilkår

som styret fremforhandler med långiver.
Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale samt justere felleskostnader som følge av låneopptaket. Videre gis styret fullmakt til å inngå kontrakter med entreprenører og rådgivere i hht kostnadsrammen.
Generalforsamlingen samtykker til at lånet etableres med mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling av andel av fellesgjelden), forutsatt at långiver tilbyr en slik ordning. Nærmere vilkår for ordningen fastsettes av styret i samarbeid med långiver og forretningsfører.

Styrets innstilling: Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til å gjennomføre rehabilitering og utskiftinger av alle vinduer og balkongdører som beskrevet, og med finansiering ved låneopptak.

usbl
For deg og ditt hjem

INFORMASJON TIL BEBOERNE I BYKVARTALET BORETTSLAG

Om vedlikehold av fasader

Som sikkert flere av dere er kjent med har vi over noe tid vurdert tilstand på vinduer, balkongdører og fasader i borettslaget. Bygget trenger vask, utbedring av fasader og ommaling.

I august 2025 ble det foretatt en befaring som viste at mange av vinduene og balkongdørene i borettslaget hadde skader og mangler. Rammen rundt vindu sprekker fra hverandre og glass løsner, samt en god del råteskader. Mye av dette kan komme av mangelfullt vedlikehold over tid (vask, ommaling, smøring osv.) Det ble observert såpass mange skader, at det er mest fornuftig å bytte alle vinduer samtidig fremfor å bytte ett og ett vindu etter hvert. Dette er totalt sett mest besparende for borettslaget. Samtidig må vi ta med ommaling når rigg og alt er på plassen.





Styret har på bakgrunn av dette engasjert Usbl prosjekt til å sende ut en tilbudsforespørsel til flere entreprenører på utbedring, og fått inn priser på dette.

På bakgrunn av gjennomgang av gjennomføringsevne, pris og byggetid anbefaler styret og Usbl følgende vedlikeholdsprosjekt. *Summer oppgitt cirka da tilbyder ikke er besluttet*

Rigg og drift (stillas, HMS, brakke osv.)	Ca. kr. 900.000,-
Vask av hele bygget, inklusive takrenner og nedløp. Utbedring av skader på pussfasade og tre kledning Ommaling pussfasade og tre kledning Skifte alle vinduer og balkongdører (ca. 3.500.000,- kr.) Sette gitter på ventilasjonskanaler Rep. av taknedløp	Ca.kr 5.450.000,-
Evn. indeksregulering og tillegg vinterdrift, 5%	Ca. 330.000,-
Prosjektadministrasjon	Ca.kr 320.000,-
Uforutsette kostnader	Ca. kr 600.000,-
Total prosjektkostnad	**Ca. kr 7.600.000,-**
Byggherrereserve	Ca. kr 300.000,-

Med vennlig hilsen styret og Usbl Prosjekt

Boligbyggelaget Usbl Tlf. 22 98 38 00 usbl.no usbl@usbl.no Org.nr. 950 285 680

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.10.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

HUSORDENSREGLER FOR - STRØMSØ TORG 5E

(vedtatt av styret 8. februar 2013, sist endret 22.mai 2017)

1

Uteareal, portrom, trappeoppgang, korridorer, og felles kjellerrom må ikke opptas med eiendeler tilhørende andelseiere eller leiere. Eksempler er: innbo, sportsartikler, barnevogner, sykler. Oppbevaring av gjenstander er til hinder for rømningsvei og andre beboere.

2

Enhver forurensning av fellesarealer som, portrom/inngangsparti, trappeoppgang, korridorer, felles takterrasse og felles kjellerrom er ikke tillatt. Eksempler er: søppel, snus, sneiper, og røyking. Alminnelig avfall skal sorteres i egnet beholder. Eksempler på avfall som ikke er alminnelig: elektronisk avfall, møbler, treverk, store partier med papp.

3

Det er ikke tillatt å gjøre endringer uten tillatelse fra styret på uteareal, portrom, trappeoppgang, korridorer, og felles kjellerrom. Eksempler er: male, eller henge opp plakater

4

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å hekte av dørarmer.

5

Vaskemaskin skal kun plasseres på bad. Det er kun kondenstørketrommel som er tillatt.

6

Beboer har plikt og ansvar for sin egen leilighet. Styret må varsles ved skader eller faktorer som kan påvirke andre andelseiere. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Eksempler på skade: fukt, vannlekkasje, skadedyr, veggdyr, søppel, lukt, og mistede nøkler.

7

Det skal være ro i leiligheten, uteareal, portrom, trappeoppgang, korridorer, og felles kjellerrom mellom klokken 23:00 til 07:00 alle dager. Den enkelte beboer er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen.

8

Eier av leiligheten plikter å vedlikeholde, eventuelt skifte ut eller anskaffe, røykvarsler(e) og annet brannslukningsutstyr som er påbudt ved lov/forskrift.

9

Eier av leilighet med egen hybelleilighet skal skriftlig varsle styret om utleien minst fire uker før utleien tar til, og opplyse hvem det skal leies ut til med angivelse av navn og alder på den eller de som skal bo i hybelleiligheten. Styret kan nekte utleie av hybelen dersom det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke gir tilbakemelding inn to uker skal samtykke til utleien anses å være gitt.

10

Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand og/eller andre han/hun har gitt tilgang til leiligheten og eiendommen for øvrig.

11

Eier av leiligheten plikter å sette seg godt inn i vedtektene for borettslaget og respektere disse.

12

For øvrig forplikter eier seg å opptre med tilbørlig aktsomhet og hensynsfullhet overfor andre beboere og innrette seg etter påbud fra styret samt overholde de lover og regler som gjelder for eiendommen og borettslaget.

Bykvartalet Borettslag

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6768/90
Attesteringstidspunkt 2026-10-15 14:41

Fornyet sgnerkl.

FESTEKONTRAKT

Returadresse

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

TINGLYST
20 APR. 2005
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR: 6768

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenummer:	Kommunenavn	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Festenummer:	U.f.nr.:
	Drammen	110	540	3	

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
985 784 604	Drammen Tomteselskap 4 AS	1/1

4. Festeavgift pr. år kr 600.000 **Tomteverdi** kr 10.000.000

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

Opprettet (dato): 30.12.04

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

Doknr: 6768 Tinglyst: 20.04.2005 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12364-001/OLEK/40945

8. Tomten
Kontrakten gjelder feste av feste nr. 3 av gnr. 110 bnr 540 i Drammen kommune.

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningen.

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

Fester er innforstått med at Drammen Tomteselskap 4 AS i forbindelse med salg av bygningen til Borettslaget betinger seg varig rett til bruk og utleie av parkeringsarealene.

Fester inngår oppsluttende bruksavtale i forhold til bruksavtale tinglyst 27.09.04 mellom Tollbugaten 1 AS og St Halvard Borettslag. Fester påtar seg å dekke 1/3 av kostnadene ved drift og vedlikehold av felles bruksarealer.

9. Formål
Tomten festes for boligbruk.

Arealet er ubebygget 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 600.000*** er en avkastning av en tomteverdi ***kr 10.000.000.*** pr. i dag beregnet etter ***6 %*** av tomtens verdi.

Av festeavgiften 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
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

20. Underskrifter

Oslo 31/12-04
Sted/dato

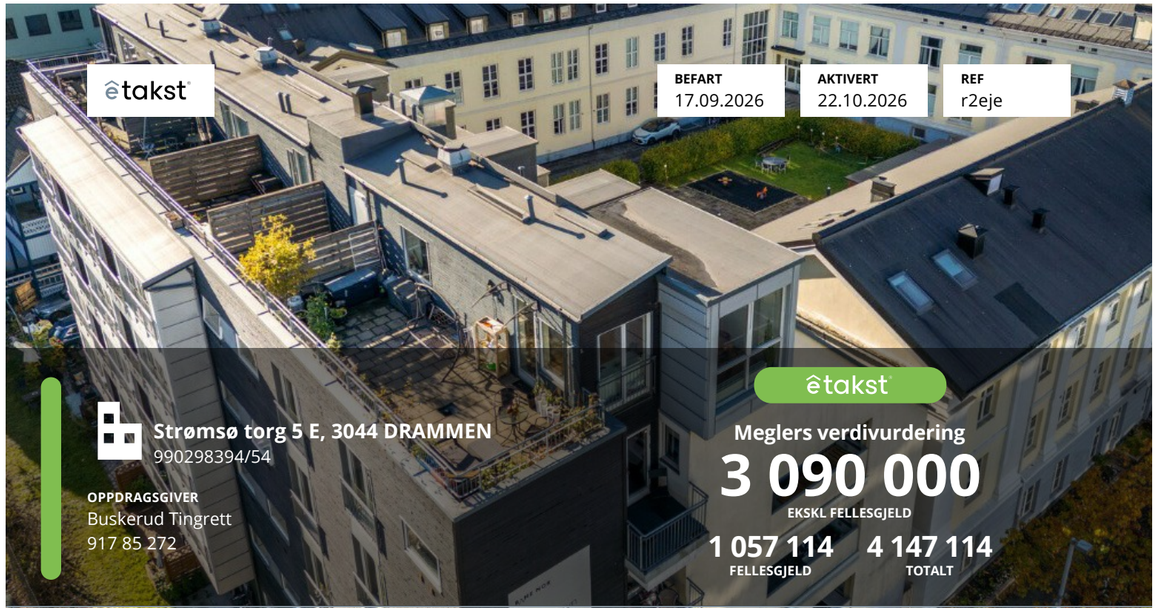
Bortfesters underskrift

OVE GRØNBECH
Gjentas med blokkbokstaver
TOLLBUGATA 1 AS

Festers underskrift
TOLLBUGATA 1 AS
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

OVE GRØNBECH
Gjentas med blokkbokstaver
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysningseksemplar, hvorav bortfester og fester har ett hver.
Jeg bekrefter at underskriveren er over 18 år og har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er ingen og kjenner ham
Oslo 31/12-04
TRONDSMEDHEIM
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Festet tomt	572 m2
Byggeår	2006
Soverom	2
Etasje	5
Fellesutgifter	17 611
Formue	59 769

AREAL

BRA-i	76 m2	TBA	33 m2	Energimerke	Ukjent
BRA-b	- m2	GUA	- m2		
BRA-e	2 m2	ALH	- m2		

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Tollbugata 9, 3044 Drammen	03.03.2026	3 750 000	0	3 750 000	1910	80 m²
Blichs Gate 4, 3044 Drammen	03.09.2026	4 890 000	0	4 890 000	2006	76 m²
Strømsø Torg 5D, 3044 Drammen	31.10.2025	2 150 000	429 986	2 579 986	2004	49 m²

Leilighet over 2 plan med god standard. Takterrasse med flott utsikt. Beliggende i 5-6 etasje.

MEGLER
Fred-Ivar Myrseth
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no
+4791785272

frem eiendomsmegling

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen: Strømsø torg 5 E, 3044 DRAMMEN | gnr. 110, bnr. 540, fnr. 3, andelsnr. 54 i Bykvartalet Borettslag i Drammen
Oppdragsnummer: 8260127 | **Prisantydning:** 3 100 000,-
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken | Fred-Ivar Myrseth

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Akseptfristen må avtales med medhjelper før innsending. Budet er bindende i 48 timer hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere seks uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:
Sum finansiering Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -	**- legg kopi av legitimasjon her -**

Leveres Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken på e-post: fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at EIE Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

frem eiendomsmegling

Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

Postboks 83, 3475 Sætre
Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

Tlf: 32 79 28 80
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

DRAMMEN - Flott toppleilighet med privat takterrasse - 3-roms leilighet over 2 plan - Flott utsikt





Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

ingvild@fremeiendomsmegling.no