

Strømskogen 52



Velkommen til

Strømskogen 52



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Hallermoen/Konnerud

Halvp.vertikal tomannsb. - 3 soverom - Bad fra 2022 - Kjøkken fra 2019 - Veranda/hage - Utsikt - Garasje - Elbillader

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	140 374,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 631 724,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 423,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1980

Ansvarlig megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Strømskogen 52!

Dette er en påkostet og meget pen andelsleilighet over 2 etasjer i halvpart vertikaldelt tomannsbolig på Konnerud. Området er svært attraktivt og barnevennlig, hvor man har gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og flere fritids- og idrettstilbud. Lett tilgang til et rikt utvalg av turmuligheter og kort vei til populært badevann.

Boligens høydepunkter:

- 3 soverom
- Veranda med særdeles flott utsikt og med trapp til hageområdene foran og bak
- Ekslusiv bruksrett til flott hage
- Lekkert bad, delikat wc rom og praktisk vaskerom, alle fra 2022
- Pen Epoq kjøkken og helintegrerte hvitevarer fra 2019
- Peisovn
- Varmepumpe fra 2021
- Garasje i felles rekke
- Ladeboks for elbil og sikringsskap fra 2025
- Moderne

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	149 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad, vaskerom, 3 soverom og bod
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken og wc rom
BRA-e: 11 kvm. 2 uteboder
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda

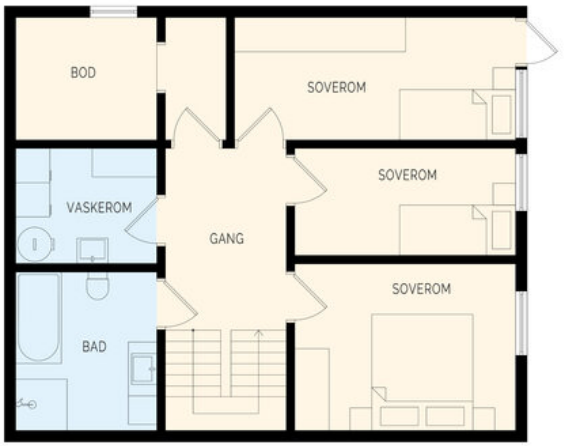


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


52










BOOKS
Gift Brod

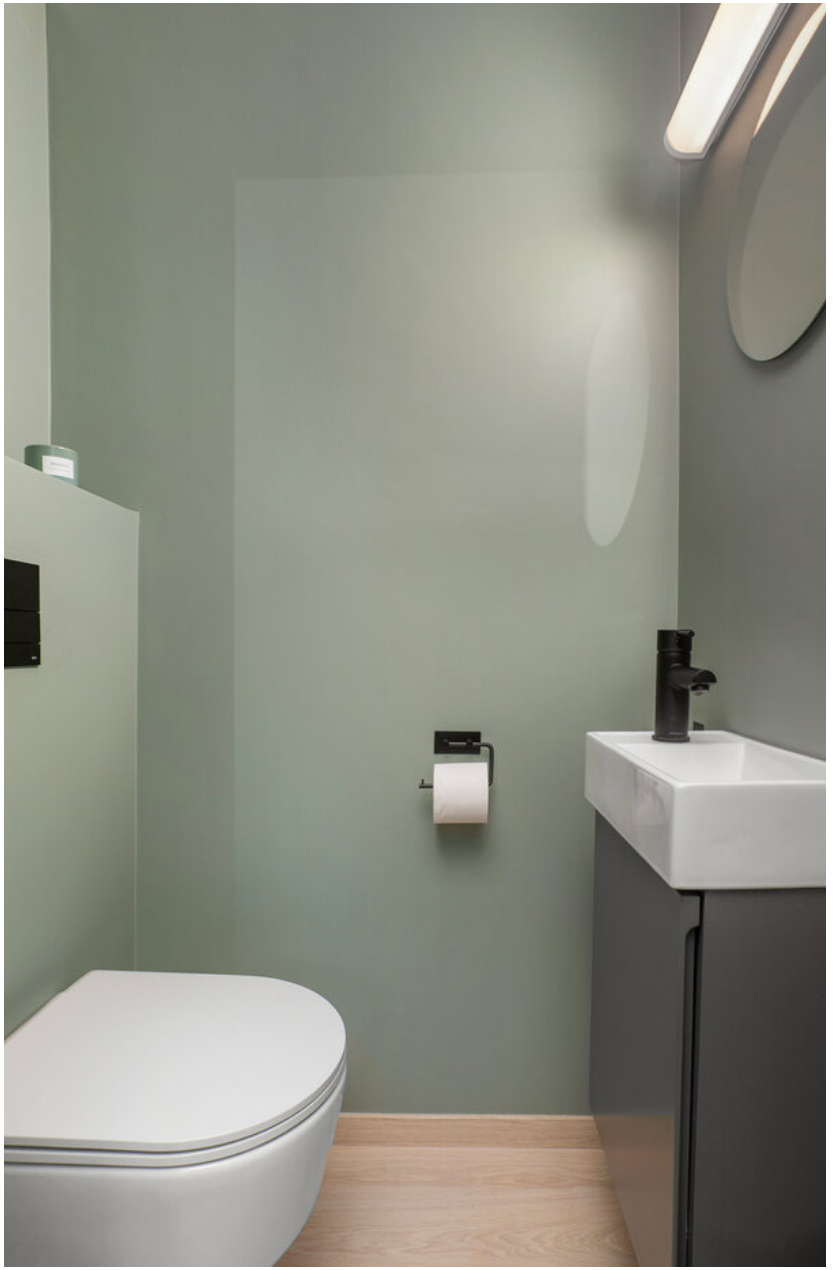































52





Informasjon

Strømskogen 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0312/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16, bnr 285 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 6 i Gamleveien Borettslag, org.nr. 934201191

Selgere
Hans André Mangen Håkonsen
Camilla Mangen Håkonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
140 374,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 630 374,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 631 724,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 641 024,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad, vaskerom, 3 soverom og bod
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken og wc rom
BRA-e: 11 kvm. 2 uteboder
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse på ca. 22 m^2
- Inngangsparti på ca. 2 m^2
BRA-e:
- Utebod 1 på ca. 5 m^2
- Utebod 2 på ca. 6 m^2
- Garasje i felles rekke på ca. 14 m^2

Solforhold

Gode solforhold i sommerhalvåret hvor deler av veranda har sol gjennom hele dagen og kvelden, til ca. kl. 22 - 22.30. Morgensol på forsiden ved inngangspartiet som er et perfekt sted man kan sitte og nyte en herlig frokost.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken og wc rom.
Underetasje: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.

Standard

1. etasje
Entré/gang:
Innbydende entré med flislagt gulv og plass til å henge fra seg, i tillegg til garderoberom. Fra entré er det videre adkomst til gang/trappegang og stue og kjøkken. Det er et praktisk "avlukke" i gang hvor man har plass til eventuelle kommoder/oppbevaringsmøbler eller annet man måtte ønske.

Stue:
Romslig og arealeffektiv stue med dimbare downlights, peisovn og varmepumpe. Stuen har god plass til spisestue og salong med tilhørende møblement. Stuen har ellers gjennomgående med naturlig lys fra store vinduer på begge endevegger. Utgang til veranda med gode solforhold i sommerhalvåret, i tillegg til fantastisk utsikt over Drammen og omegn. Fra veranda er det videre tilgang til hagearealet via utvendig trapper.

Kjøkken:
Pen Epoq kjøkkeninnredning fra 2019, bestående av over- og underskap og store skuffer med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har helintegrerte hvitevarer fra 2019, bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Moderne fliser over benk, i tillegg til ekstra belysning. Fra vindu på kjøkken har man flott utsikt.

Wc rom:
Delikat wc rom fra 2022 med vegghengt klosett og servantskap.

Underetasje
Gang:

Gang med flislagt gulv og videre adkomst til bad, vaskerom og 3 soverom.

Bad:
Lekkert flislagt bad fra 2022 med varmekabler og downlights. Innredningen er bestående av dusjhjørne med innfellbare dører, badekar, klosett og baderomsinnredning med langskap, i tillegg til speil med integrerte ledlys over baderomsinnredningen. Praktisk og lekker detalj med innbygget vegghylle i dusjsone.

Vaskerom:
Flott vaskerom fra 2022 med utslagsvask, varmtvannstank og nisje med benk for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det oppbevaringsmuligheter i moderne skapinnredning

Soverom:
Det er totalt 3 soverom i leiligheten, hvorav hovedsoverom har plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har en skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær. På gulvet er det lagt et moderne vegg-til-vegg teppe. Soverom 2 er innredet som barnerom. Soverom 3 har utgang til hage og har i likhet med hovedsoverom, vegg-til-vegg teppe på gulv. Soverommet har i tillegg stor skyvedørsgarderobe hvor man har rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet har ellers plass til seng og annet møblement.

Parkering

Medfølger garasjeplass i felles rekke. Egen parkeringsplass utenfor boligen. Det er montert elbillader på selvstendig stolpe ved parkeringsplass utenfor boligen. Ladeboksen er koblet til eget strømnett.
Gjesteparkeringsplasser på borettslagets tomt.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt sikringskap
- Ladeboks for elbil
- Ny inngangstrapp

2022:
- Byttet fra gips til walls-to-paint på to soverom
- Totalrenovering bad (nye fliser, ny membran, nye sluk, varmekabler, spotter, interiør ++)
- Nytt vaskerom med varmekabler, membran og fliser. Rehabgips på vegger
- Nytt wc rom med rehabgips på vegger og nytt klosett
- Nye rør-i-rør i hele huset
- Nytt kobberrør til utekran
- Enkelte kledningsbord er byttet
- Ny termostat til varmekabler i gang
- Nytt elektrisk på bad, vaskerom og wc rom
- Nytt rehabgips i tak i gang nede og ett soverom ifb med rør-i-rør til kjøkken
- Lagt vegg til vegg teppe på to soverom
- Malt huset utvendig (byttet farge)

2021:
- Ny varmepumpe
- Ny utebod

2020:
- Ny utetrapp ned mot hagen
- Nytt gulv og rekkverk på veranda

- Nye innerdører

2019:
- Nytt epoq kjøkken med nye hvitevarer
- Ny varmtvannsbereder
- Ny utekran og stoppekran
- Malt trapp
- Malt alle overflater
- Nye vinduer og verandadører

2018:
- Nytt tak

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS som totalentreprenør, totalrenovert bad, varmekabler, membran, flis og rehabgips på vaskerom. Rehabgips, gulv og ny do på toalettrom. Rør-i-Rør til alle innvendige rom, nytt kobberør til utekran. Ferdig juni 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS, juni 2022. Nymembran på vaskerom og bad. Nye sluk på bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS, Det står beskrevet i FDV fra TM VVS fra juni 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:- Tak og vindu i regi av borettslag 2018/2019. Ta kontakt med borettslaget for mer informasjon. - Ny terrassebord til veranda og rekkverk 2020. Satt opp med egeninnsats. - Tilbygg (utebod) satt opp med egeninnsats sammen med faglært på dugnad bygd i 2021. - Enkelte kledningsbord er byttet i regi av borettslag 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abicon elektro på sikringsskap og elbillader. 2025 TM VVS på varmekabler på bad og vaskerom samt stikk/lys/speil/spotter på bad, toalett og vaskerom. Samt ny termostat for varmekabler i gang. 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abicon elektro 2025. Satt opp elbillader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS. Se tidligere besvarelse på bad/våtrom.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Bygget tillbygg. Fungerer som utebod.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken 2019 satt opp på egeninnsats og sammen med faglært på dugnad. Ny varmtvannsbereder 2019, dekket av borettslaget. Ny utekran og stoppekran 2019, dekket av borettslaget. Byttet ut gipsvegger med walls2paint på to soverom, egeninnsats 2022. Ny utetrapp til hagen 2020, egeninnsats. Nytt rehabgips i tak i gang nede og ett soverom ifb med rør-i-rør til kjøkken. Utført av TM VVS 2022. Ny varmepumpe 2021, fått i gave og montert av en sertifisert montør. Har ikke dokumentasjon fordi det var en gave.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Fikk beskjed av brannvesen/feier 2024 ang fug på pipa på loftet, dette er utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Vi har tidligere sett ett og annet sølvkre. Ikke sett noen siste årene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Saltak av trekonstruksjon, tekket med stålplater.
- Yttervegger av trekonstruksjon med utvendige fasader avstående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.
- Støpt plate mot grunn.
- Taktekkingen består av stålplater.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående

panel.
- Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
- Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i hall/stue.
- Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.
- Boligen har en veranda på ca. 22 m² med rekkverk og verandabord byttet ut i 2020, samt et inngangsparti på ca. 2 m² fra 2025.
- Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert med kobberrør til utekranen og rør-i-rørsystem, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
- Avløpsrørene er av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på toalett, vaskerom og bad samt veggventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Etasjeskille/gulv mot grunn i stue: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Rom under terreng: Det er ved hulltaking registrert forhøyet fuktnivå i en utforet innervegg, men det er ikke registrert tegn til fuktskader, mugg eller lukt i området. Den konstruktive delen av bygget utgjøres av sokkelveggen (betong), og det er dermed ikke byggets bærende konstruksjoner som er berørt. For å redusere risikoen for gjentakende fuktpåvirkning anbefales det at drenering og knotteplast utbedres. Dette ligger til borettslagets ansvar.
- Innvendige trapper: TG 2 settes da trapp og rekkverk har utførelse som avviker fra dagens forskriftskrav, både når det gjelder høyde på rekkverk, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn. Dette vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet. Utførelsen var imidlertid i samsvar med byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskeom: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for slukløsningen. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning kan det være oppgradering av sluk i de kommende årene.
- Ventilasjon på vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke

var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen. Kun veggen med dør tillater dette.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående fryser og kombiskap i bod medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.08.2024. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, men en anmerkning på grunne fuger på leca elementskorstein på loftet og anbefaling på at fugene bør fylles ut/pusses. Dette er i følge blitt utbedret.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Årlig forbruk av ved, ca. kr 3 500,-.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 423,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Nedbetaling og renter av andel fellesgjeld, forretningsførsel, renovasjon, kommunale avgifter, grunnpakke kabel-tv og internett, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, diverse vedlikehold, snøbrøyting og strøing mm. Vann og avløp

beregnes a-konto.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 092 071,-
Som sekundærbolig: kr 4 368 283,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv og internett fra Viken fiber, Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Gamleveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 934201191.
Borettslaget består av 36 andeler.

Styrets arbeid -saker som er avsluttet eller under arbeid pr.c21.05.2025:
- Utskifting av innvendige stoppekraner og vannmålere
- Kartlegging av utvendige stoppekraner
- Oppfølging av vedlikeholdsplan - asfaltering våren 2025 (pågår)
- Oppgradering/reparasjon av postkasse stativ (pågår)
- Parkeringssituasjonen i Strømskogen (pågår)
- Byttet gatelys til Led-lamper (avsluttet)
- Nr 20 - Oppussing av bad/kjøkken skifte av rør i bærende konstruksjon Søknad om støtte til utskifting av innvendige rør (ihht til husordensregler)
- Oppmerking av p-plasser på gjesteparkeringsplasser
- Nr 32 - Søknad om etablering av p-plass ved nedre sving
- Feiing av grus i veibane
- Vår og høst dugnad
- Ferdigstilt utsatt malerarbeid
- Behandlet henvendelser fra beboere vedr. snøbrøyting
- Jevnlig kontakt med brøyter
- Nr 49 - Vannlekkasje
- Behandlet nabovarsel fra Almedalsveien 35 B
- Behandlet nabovarsel fra Gamleveien 42
- Nr 62 og 64 - søknad om etablering og utbedring av parkeringsplasser
- Nr 59 - søknad om etablering av parkeringsplass
- Nr. 47 - søknad om innstallering av ladepunkt
- HMS arbeid - oppdatering og kontroll samt årsrevisjonsmøte med NBBO
- Oppfølging av skadedyrskontroll
- Inneværende Generalforsamlingsår har styret besvart/behandlet mailer, sendt ut Strømskogen info og besvart telefonsamtaler

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 140 374,-pr. 02.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12136372376, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 02.09.2025: 5 089 370
Andel av saldo: 140 374
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2037)
Flytende rente

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Borettslaget har total gjeld på kr 5 089 369,- pr. 02.09.2025

Fellesformue

Kr 35 342,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 615 958,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 94 455,-.

I følge styreleder er det pr. dags dato ikke planer om økte felleskostnader utover vanlig indeksregulering eller dersom økte priser på vann- og avløp etc.
Det er pr. dato heller ikke planlagt igangsetting av noen store prosjekter som vil medføre opptak av fellesgjeld i borettslaget.
Borettslaget er igang med asfaltering av veier i området, men kostnaden er allerede budsjettert inn i budsjettet, og vil ikke føre til økte felleskostnader.
Det er for øvrig planlagt å få gjennomført en gjennomgang av bygningsmassen med oversikt på fremtidige oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.
På sikt bør det byttes kledning på husene og bygge nye garasjer. Det er ikke avgjort eller satt et tidsperspektiv på når dette vil kunne igangsettes, men når tiden er inne, vil det være behov for en betraktelig økning av både fellesgjeld og felleskostnader i borettslaget.
Se vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgave for mer informasjon på generell ansvar og vedlikeholdsplikt m.m

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det må påregnes snømåking utenfor egen bolig, parkeringsplass og garasje.
- Dugnad avholdes 2 ganger pr år.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht. pkt 6 i Husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86240007

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 584 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

I dette borettslaget har hver andel sitt tilhørende uteareal til eksklusiv bruksrett. Leiligheten har utgang til hage fra begge etasjer. Fra veranda i 1. etasje er det adkomst til hager i begge etasjer via utvendige trapper. Direkte utgang til hage fra soverom i underetasje. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, hekk og gjerde mot naboer. Ved inngangspartiet i 1. etasje er det etablert en fin uteplass med belegningsstein. I tillegg er det 2 stk uteboder med god lagringsplass.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Konnerud med kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, Konnerud senter og turmuligheter i skog og mark.

Få minutters gangavstand til busstopp med et rikt linjetilbud. Bydelen byr på et aktivt idretts- og fritidsmiljø med nær beliggenhet til skog og natur med helårs turmuligheter og et rikt lys-og skiløypenett rett utenfor døra.
Det historiske Gruvemuseet, Konnerudverk med et spennende gruveanlegg er en populær attraksjon som er verdt turen for både store og små.

Konnerud IL er blant de største i landet og har et godt tilbud innen idrettskultur. Kort vei til Konnerud stadion, Konnerudhallen og Konnerud idrettspark med fotballbaner, volleyballbane og håndballhall i sommerhalvåret og et flott skistadion med skiløyper, kunstisbane og et aktivt Bandy miljø i vinterhalvåret. Isbanen er også åpen for publikum fra kl. 10 - 16 på hverdager og fra kl. 12 - 25 i helgene. Konnerud har også Norges beste rulleskiløype hvor bla. skilandslaget holder samlinger.
For alpinsport er det en kort kjøretur til Drammen Skimore med 3 utforbakker og åpen restaurant.

Fra boligen er det gangavstand til fritidsaktiviteter ved Hallermoen skole og Røyskattfaret balløkke, i tillegg til treningssenter,
Sporty24 Konnerud og EVO Konnerud. På sommeren er Stordammen og Inntakeren populære valg for sol og bading.
En kort kjøretur unna ligger Drammensbadet som er et av Norges største badeanlegg med innvendig- og utvendig basseng samt sklier.

Kort vei til Drammen sentrum med et rikt utvalg av butikk- og servicetilbud, gode matopplevelser, teater, kino og Union Scene med konserter og andre kulturelle arrangementer gjennom hele året.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 9 minutters gangavstand til nærmeste busstopp, Bernås med linje 22, 22N, 24 og 37. Ca. 10 minutter med bil til Drammen stasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo og Kongsberg m.m. Flytoget har flere avganger i timen retning Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager

Ca. 10 - 17 minutters gangavstand til Blåbærtoppen barnehage, Espira Torsbergskogen barnehage og Amicus barnehage.
Ca. 12 minutters gangavstand til Hallermoen barneskole og ca. 21 minutters gangavstand til Svensedammen ungdomsskole.
Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Heltberg vgs. Drammen og Akademiet videregående skole.
Ca. 11 - 14 minutters gangavstand til fritidstilbud på Hallermoen skole og Røyskattfaret balløkke.
Hallermoen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig med to leiligheter, datert 07.10.1981. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998, mens det etter 1998 stilles krav til ferdigattest for alle søknadspliktige byggesaker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest i forbindelse med bygging av ny veranda og fasadeendring (Endret plassering av vindu og verandadør i u.etg og endret plassering av verandadør i 1. etg), som er utført i 2001 eller senere. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 12.01.1980 og godkjent byggetegning i forbindelse med fasadeendring og ny veranda, datert 28.09.2001, hvor det i disse framkommer følgende avvik fra dagens bruk:
- Det er åpen adkomst mellom entré og gang i 1. etasje, hvor det i byggetegning er dør mellom disse.
- Det er bygget en garderobe i tilknytning til entré i 1. etasje, ved å ta deler av areal fra utvendig bod. Det vil si at garderobe med adkomst fra entré er godkjent som tilleggsareal, ikke hovedareal og bruksendring er ikke omsøkt/godkjent.
- Gang i tilknytning til bod i underetasje er angitt som areal tilhørende soverom i byggetegning. Gangarealet har i dag adkomst til bod, mens adkomst til bod er angitt fra vaskerom i byggetegning.
- Bod i underetasje med adkomst fra gang, er i byggetegning angitt som 2 separate boder med separat adkomst fra vaskerom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Borettslagets tomt har adkomst fra offentlig vei, med privat intern veier fram til boligbygningene.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 18.06.2025, ligger eiendommen i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse, bevaring av naturmiljø, flomfare og krav vannforsyning, avløp, vei og annen transport.
Eiendommen er regulert under reguleringsplan for området Gamleveien øst, datert 28.08.1979 med følgende formål; Boliger, gang/sykkelvei, kjørevei og offentlig friområde.

For mer informasjon om reguleringsforhold og bestemmelser, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside eller se link:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/060239-4/true/false

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/16/285:
26.08.1980 - Dokumentnr: 5983 - Vilkår i kjøpekontrakt

04.03.1981 - Dokumentnr: 1651 - Best. om vann/kloakkledn.

20.03.1981 - Dokumentnr: 2140 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

25.11.1981 - Dokumentnr: 8836 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

30.06.1983 - Dokumentnr: 5024 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

22.11.1983 - Dokumentnr: 9364 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:16 Bnr:307
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:16 Bnr:308

15.05.1984 - Dokumentnr: 3805 - Best. om vann/kloakkledn.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 394,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3900,- (1. inkl.)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 411,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Siste protokoll/årsregnskap
- Kartutsnitt
- Reguleringsplan (Link til bestemmelser i pkt. Regulerings- og arealplaner i salgsoppgave)
- Byggetegning nybygg, datert 12.01.1980
- Byggetegning ny terrasse/fasadeendring, datert 28.09.2001
- Ferdigattest for nybygg
- Våtromsdokumentasjon fra 2022
- Samsvarserklæring på nytt sikringsskap fra 2025
- Nabolagsprofil

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2025

Ansvarlig megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Strømskogen 52

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
10-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Hans André Mangen Håkonsen, Camilla Mangen Håkonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86240007
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS som totalentreprenør, totalrenovert bad, varmekabler, membran, flis og rehabgips på vaskerom. Rehabgips, gulv og ny do på toalettrom. Rør-i-Rør til alle innvendige rom, nytt kobberør til utekran. Ferdig juni 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS, juni 2022. Nymembran på vaskerom og bad. Nye sluk på bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS, Det står beskrevet i FDV fra TM VVS fra juni 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tak og vindu i regi av borettslag 2018/2019. Ta kontakt med borettslaget for mer informasjon. - Ny terrassebord til veranda og rekkverk 2020. Satt opp med egeninnsats. - Tilbygg (utebod) satt opp med egeninnsats sammen med faglært på dugnad bygd i 2021. - Enkelte kledningsbord er byttet i regi av borettslag 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abicon elektro på sikringsskap og elbillader. 2025 TM VVS på varmekabler på bad og vaskerom samt stikk/lys/speil/spotter på bad, toalett og vaskerom. Samt ny termostat for varmekabler i gang. 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abicon elektro 2025. Satt opp elbillader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM VVS. Se tidligere besvarelse på bad/våtrom.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget tillbygg. Fungerer som utebod

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken 2019 satt opp på egeninnsats og sammen med faglært på dugnad. Ny varmtvannsbereder 2019, dekket av borettslaget Ny utekran og stoppekran 2019, dekket av borettslaget Byttet ut gipsvegger med walls2paint på to soverom, egeninnsats 2022. Ny utetrapp til hagen 2020, egeninnsats Nytt rehabgips i tak i gang nede og ett soverom ifb med rør-i-rør til kjøkken. Utført av TM VVS 2022 Ny varmepumpe 2021, fått i gave og montert av en sertifisert montør. Har ikke dokumentasjon fordi det var en gave.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Fikk beskjed av brannvesen/feier 2024 ang fug på pipa på loftet, dette er utbedret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har tidligere sett ett og annet sølvkre. Ikke sett noen siste årene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0312/25

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 16, bnr. 285
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1373 **Referansenummer:** DZ4832

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Saltak av trekonstruksjon, tekket med stålplater.
- Yttervegger av trekonstruksjon med utvendige fasader av stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.
- Støpt plate mot grunn.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Parkeringsplass med el-bil lader.
- Garasje i felles rekke med plasss nummer 52.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stålplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i hall/stue.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Boligen har en veranda på ca. 22 m² med rekkverk og verandabord byttet ut i 2020, samt et inngangsparti på ca. 2 m² fra 2025. Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn og plassert på ildfast plate.

Boligen har en malt tretrapp. Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast med membran fra 2022.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har malte plater og himling av panel. Gulvet har laminat.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert med kobberrør til utekranen og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på toalett, vaskerom og bad samt veggventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har knotteplast rundt grunnmuren fra byggeår.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

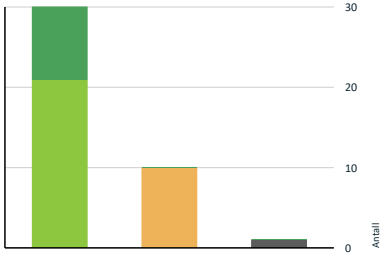
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker fra de originale tegningene. Utvendig bod er innlemmet i entreen ved at veggen er flyttet, og arealet inngår nå som en del av entreen, hvor innvendig BRA-i er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stålplater, besiktet fra bakkenivå.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.
Kledningen fremstår i normal stand for alderen og ser ut til å ha vært vedlikeholdt de siste årene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i hall/stue.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Misfarging enkelte bord lokalt ett sted.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda på ca. 22 m² med rekkverk og verandabord byttet ut i 2020, samt et inngangsparti på ca. 2 m² fra 2025.
Uteområdene er tekket med verandabord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Tilstandsrapport

- Brystningspanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert en lokal høydeforskjell på 19 mm fra verandadør til midten av stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i boden mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er ved hulltaking registrert forhøyet fuktnivå i en utforet innervegg, men det er ikke registrert tegn til fuktskader, mugg eller lukt i området.
Den konstruktive delen av bygget utgjøres av sokkelveggen (betong), og det er dermed ikke byggets bærende konstruksjoner som er berørt.

Utforede innervegger mot terreng kan være utsatt for fuktpåvirkning, men i dette tilfellet vurderes det som en lettvegg uten bærende funksjon. Målingene er utført etter en periode med ekstraordinært store nedbørsmengder, og det forutsettes tilstrekkelig lufting i bakkant til at konstruksjonen vil tørke opp i tørre perioder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å redusere risikoen for gjentakende fuktpåvirkning anbefales det at drenering og knotteplast utbedres. Dette ligger til borettslagets ansvar.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da trapp og rekkverk har utførelse som avviker fra dagens forskriftskrav, både når det gjelder høyde på rekkverk, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn. Dette vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet. Utførelsen var imidlertid i samsvar med byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-dokumenter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra entreprenør fortsatt foreligger.
Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast med membran fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for slukløsningen.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning kan det være oppgradering av sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen. Kun veggen med dør tillater dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har malte plater og himling av panel. Gulvet har laminat.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er pusset opp i 2022 og har en normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrørene er installert med kobberrør til utekranen og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
Rørene er fra 2022 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på toalett, vaskerom og bad samt veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 13 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Abicon Elektro har i 2025 utført arbeider på sikringsskap og installert elbillader.
   TM VVS utførte i 2022 arbeider med varmekabler på bad og vaskerom, samt installasjon av stikkontakter, belysning, speil og spotter på bad, toalett og vaskerom. Det ble også montert ny termostat for varmekabler i gang.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Brannteknikse forhold

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

Tomteforhold og tilhørende bygningsdeler, herunder vann- og avløpsanlegg, grunnmur, fundamenter, fuktsikring/drenering og terrengforhold, ligger under borettslagets ansvarsområde for vedlikehold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har knotteplast rundt grunnmuren fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Dette ligger til borettslagets ansvar.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

For boliger av denne alderen og konstruksjonstypen er det viktig å være oppmerksom på tegn til setninger, sprekker eller fuktproblemer som kan oppstå over tid, selv om det foreløpig ikke er noen indikasjoner på slike problemer.
Regelmessige inspeksjoner og vedlikehold kan sikre at grunnmuren forblir i god stand i mange år fremover.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Vann og avløpsledninger bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader. Dette ligger til borettslagets ansvar.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64	11		75	24
Underetasje	60			60	
Garasje i felles rekke		14		14	
SUM	**124**	**25**			**24**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré, gang	Utebod 1, utebod 2	
Underetasje	Bad, bod, vaskerom, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Garasje i felles rekke		Garasje	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 22 m²
- Inngangsparti på ca. 2 m²

BRA-e:
- Utebod 1 på ca. 5 m²
- Utebod 2 på ca. 6 m²
- Garasje i felles rekke på ca. 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker fra de originale tegningene. Utvendig bod er innlemmet i entreen ved at veggen er flyttet, og arealet inngår nå som en del av entreen, hvor innvendig BRA-i er utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	119	5

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom:
- Bod på ca. 5 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Camilla Mangen Håkonsen	Kunde
	Hans Andre Mangen Håkonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3301 DRAMMEN	16	285		0	17836.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strømskogen 52

Hjemmelshaver
Gamleveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/GAMLEVEIEN BORETTSLAG	934201191			Håkonsen Camilla Mangen, Håkonsen Hans André Mangen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
324 279	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll/samvarserklæring - el-bil lader og bytting av innmat i sikringsskap			Gjennomgått		Nei
Feierrapport			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumenter bad			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 285
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

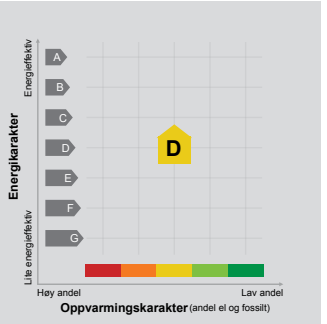
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DZ4832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Strømskogen 52
Postnummer	3030
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158441209
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165260
Dato	07.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Vedtekter

for Gamleveien borettslag org nr. 934 201 191. Sist endret 8/6-2021.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Disse vedtektene trådte i kraft samtidig med ikrafttredelse for ny borettslov av 06.06.2003 nr. 39. Vedtatt på generalforsamling 14. april 2005, unntatt pkt. 5-1, 5-2 og 8-1.
Pkt. 5-1, 5-2 og 8-1 ble på samme generalforsamling vedtatt i endret tekst tilpasset vårt borettslag.

Etter dette er det gjort følgende endringer (vedtatt på generalforsamlinger):
12. april 2007 endret navn på forretningsfører fra DOBBL til NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag).
6. mai 2010 pkt. 8-1
14. mai 2012 (ekstraordinær generalforsamling) pkt. 8-1 (1)
6. mai 2013 pkt. 5-1 (2) og pkt. 8-1 (2).
8. juni 2021 pkt. 5-1 (1), 5-1 (2), 5-1 (8), 5-1 (9) og 5-2 (3).
06. mai 2024 pkt. 8-1

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) - Den enkelte andelseier skal holde boligen, garasjen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør fra innvendig stoppekran, sikringsskap fra og med innvendig hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, varme og sanitærutstyr, andre apparater og innvendige flater, inkludert innerkledning på yttervegger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

I vedlikeholdsplikten inngår også å hindre utevannet å fryse i kuldeperioder, gjelder også for de som eventuelt har «frost sikker» utekran.
Dette kan gjøres ved å skru igjen innvendig kran til utevannet. Skader som skyldes at dette ikke gjort, dekkes av den enkelte andelseier.

(2) - Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner / utskifting av slikt som rør fra innvendig stoppekran, sikringsskap fra innvendig hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, varme og sanitærutstyr og andre apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillingsvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Den enkelte beboer pålegges å foreta maling/beising av boligen sin, og i hht gitte tidsfrister som styret bestemmer. Overholdes ikke fristen som styret har gitt, blir dette satt bort til eksterne på andelseierens bekostning.
Ved diverse maling-/ beising- arbeid på den ytre del av boligen foretatt av andelseier selv, dekker borettslaget maling/ beis og malerutstyr.

Beiseing eller påføring av olje på terrassegulv, utvendige trapper, gulv på verandaer og plattinger, etc. er andelseieren ansvar både vedrørende arbeid og kostnader til beis/ olje og utstyr til påføring av dette etc.

3) - Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og med vannlås/ sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle følgeskader på egne endringer/installasjoner på bygning eller annet. Det kan f.eks. være påbygg, egenbygde eller utvida terrasser, verandaer og plattinger, installering av varmepumper og elbil-lader, med mer. Dette gjelder selv om tiltaket er godkjent og gjelder videre for ny eier ved salg.

Skader som skyldes uvettig bruk eller forsømt vedlikehold må dekkes av den enkelte andelseier.

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

(2) - Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Dessuten oppstaking og rensing av kloakkledning fra vannlås og fram til borettslagets felles-/ hovedledning, samt vannledning fra og med innvendig stoppekran til hovedledning

(3) - Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også;
- Første gangs utskifting av varmtvannsbereder inkl. det tilhørende elektriske anlegg
- Utskifting av ventilasjonsmotoren (på loftet) inkl. det tilhørende elektriske anlegg
- Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter
- Utskifting (evt. reparasjon) av ytterdør, inkl. verandadør
- Utskifting (evt. reparasjon) av tak, inkl. takrenner og annet tilhørende takkonstruksjonen, herunder pipe og pipebeslag o.l.
- Utskifting (evt. reparasjoner) av bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (dette må ikke forveksles med generelt skjult rør- og elektrisk ledningsopplegg)
- Utskifting av utgått (tomme) brannslukningsapparat. 1 stk pr. bolig *
- Utskifting av defekte brann/røykvarslere. Maks 2 stk pr bolig *
- Dekke kostnader ved kontroll av det elektriske anlegg i boligene, når pålagt av styret
- Dekke kostnader ved kontroll av fyringsopplegget i boligene, inkl feiing av pipe
- Utskifting / reparasjon av den utvendige del av boligen pga råte og soppdannelser, fra og med ytterkledning frem til innerkledning/ veggplater (herunder bjelkelag, bærende konstruksjoner samt isolasjon i yttervegger)
- Dekke kostnader ved innkjøp av maling/beis etc til nødvendig utvendig vedlikehold. Styret bestemmer når og hvordan det ytre vedlikeholdet skal ivaretas.
- Ved diverse maling/ beising- arbeid på den ytre del av boligen foretatt av andelseier selv, dekker borettslaget maling/ beis og malerutstyr.
- Utbedring av utvendig skade forårsaket av uvær eller innbrudd.

* Brannslokningsapparat og 2 stk. røykvarslere er Borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og tre styremedlemmer. I tillegg skal det være ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styreleder og ett styremedlem er på valg annet hvert år, mens de to øvrige styremedlemmer velges mellomliggende år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger i rekkefølge styreleder, to styremedlemmer og ett Varamedlemmer.

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Husordensregler for Gamleveien Borettslag

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Kontakt med styret vedrørende saker som i ettertid kan kreve dokumentasjon skal gjøres skriftlig ved bruk av epost gamleveienborettslag@gmail.com eller brev til styreleder. Muntlige kommunikasjon med styret er ikke juridisk bindende

Pkt. 1 **Parkering / Kjøring**

a) Parkering
Parkering av beboernes egne biler *skal foretas* enten i tildelt garasje eller på egen godkjent parkeringsplass nær egen bolig. Det er således forbudt å parkere andre steder på borettslagets område uten spesiell tillatelse.

I praksis betyr dette:
Har husstanden mer enn en bil eller et annet kjøretøy (til eks campingvogn, tilhenger, motorsykkel etc.) må beboer anlegge plass til disse på eget område for egen kostnad. En slik plass krever godkjenning fra styret og naboer skal varsles før arbeid igangsettes. Plassen må ikke være til sjenanse for andre.
Alternativt må det parkeres utenfor borettslagets område

b) Reguleringsgrense for parkering
Ytterste punkt på bilen skal stå min 0,5m fra veikant (definert som ytterkant av det asfalterte kjøreareal som i dag er min 2,5m bredt). Oppfyller ikke p-plassen disse mål er den **ikke** godkjent og må utbedres for beboers kostnad dersom det fortsatt skal parkeres der. Dette på grunn av framkommelighet for utrykningskjøretøyer, brøytetraktor og søppelbil m.m.

c) Gjesteparkeringsplasser
Borettslaget har 3 områder hvor gjester kan parkere. Det er aller øverst (Øvre parkering 3 plasser), i den skarpe svingen (Svingen parkering 2 plasser) og på nedsiden av rundkjøringa (Nedre parkering ca. 10 – 12 plasser). Øvre parkering og Svingen parkering er kun beregnet for besøkene. Det er forbudt for beboerne å parkere på disse plassene.

Nedre parkering kan benyttes til kortere parkering, men det tillates ikke hensetting av kjøretøy over lengere tid.

d) Kjøring, parkering og framkommelighet
Det må hele tiden parkeres på en slik måte i Strømskogen (langs veien) at det gis god fremkommelighet (med min 3,5m klar veibane) for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer (brann-, sykebiler etc.), samt for brøytebil. Bilkjøringen må avpasses slik at man tar hensyn til barn som leker i og/eller langs veien i Strømskogen.

e) Søknadskrav for anleggelse av parkeringsplass på eget tildelt område
Generelle krav til anleggelse av parkeringsplass:
- Parkeringsplassen må være innenfor andelens tildelte uteområde.
- Parkeringsplassen skal anlegges på ett plan og være på samme nivå som

asfalten i veibanen.

- Underlaget må være stabilt og tåle belastning fra kjøretøy.
- Parkeringsplassen må ha god drenering for å unngå overvann og skade på omkringliggende områder.

Søknadens innhold:
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende:
Begrunnelse:
Kort forklaring på hvorfor andelseier ønsker å anlegge en parkeringsplass.
•
• **Tegning/skisse**. En tydelig skisse eller tegning med mål på parkeringsplassen (lengde,bredde,avstand til vei og naboer). og en beskrivelse på hva som skal gjøres.
Dekktype
Opplysning om hvilken type dekke som skal benyttes (grus, asfalt, belegningsstein osv.).
•
Tidsplan
Når arbeidet er planlagt gjennomført.
•
Nabovarsel
Naboer må varsles før arbeidet settes i gang, og bekreftelse på at dette er gjort må legges ved søknaden.
•
Søknaden sendes til styret for vurdering og må godkjennes før arbeidet kan starte.
Gyldighet av søknader og lovnader - det henvises til pkt 15 i Husordensreglene.

Pkt 2 Snørydding / Brøyting / Sandstrøing

a) Snørydding
Utenfor egen bolig / samt egen bilplass må beboerne selv foreta snørydding i den utstrekning dette er nødvendig. Postkassestativ og søppeldunker er også de enkelte andelseieres ansvar å holde framkommelige for post og renovering.

b) Brøyting
I kjørebanen på Strømskogen samt på gjesteparkeringsplassene og foran garasjene vil innleide brøytemannskaper foreta brøyting etter behov.

c) Sandstrøing
Borettslagets innleide brøytemannskaper vil ved glatt veibane vinterstid foreta strøing av veibanen. Det er satt ut strøsand beholdere på flere plasser langs veien som kan benyttes av beboere til å supplere den maskinelle strøingen av veibanen eller til annet behov som ved postkasser, søppeldunker, gjesteparkeringer og eget området.

På vårparten – når snøen er forsvunnet – leier borettslaget en feiebil som fjerner sand/grus fra kjørebanen.
Beboerne er ansvarlig for å fjerne sand/grus på egen parkering og annet areal som feiebil ikke kommer til, utenfor egen bolig. Sand/grus som kan gjenbrukes legges tilbake i strøsands kassene.

d) Snørydding på takene
Ved store snømengder er det andelseiers ansvar å fjerne snø fra tak, verandaer og balkonger for å

forebygge / begrense skade pga snøtyngde. Andelseier er ansvarlig for at dette arbeidet skjer etter gjeldende HMS – forskrifter. Måking av garasjetak skjer normalt ved dugnad.

Pkt. 3 **Lekeplasser / Borettslagets område**

a) Lekeplasser
Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område og lekeplasser, men må ta hensyn til blomster, busker og trær og til andre som benytter området.

b) Egne områder
En del av borettslagets område er inndelt til hager for hver leilighet/andelshaver og disse er å betrakte som beboernes eget område. Dette bør det vises respekt for. Dog er den enkelte ansvarlig for å gjøre det pent rundt egen bolig, som f.eks. luking, plenklipping, fjerning av søppel etc.
Oppstilling av større lekestativer på eget område må ha styrets godkjennelse.

Pkt. 4 **Avfallshåndtering**

a) Mat og våtorganisk- / Rest avfall
Hver beboer har fått tildelt beholdere for slikt avfall. De aller fleste beboere benytter felles beholdere. Vi er pålagt av RFD (det interkommunale renovasjonsselskapet) om å være nøye med sorteringen. Tømming foregår etter oppsatt plan laget av RFD.
Se hentedager her: https://www.rfd.no/henting-av-avfall/hentedager#/adresse
I tilfelle det er fult i avfallsbeholderne der du vanligvis kaster avfallet, kan de andre beholdere benyttes hvis ledig kapasitet

b) **Papiravfall**
Borettslaget har egne beholdere – plassert i to skur på hver side av rundkjøringen – beregnet for papiravfall (aviser, reklame, kartonger etc.). Beboerne **skal** benytte disse og ikke kaste denne type avfall i restavfalls- beholdere nevnt ovenfor.

c) Glass, metall, plastavfall og tekstiler
Gamleveien Borettslag har oppført et avfallshus, nede ved rundkjøringen – hvor man kan kaste glass-/metall emballasje i egnede beholdere. I tillegg er det hyller for plastsekker til plastavfall. Borettslaget har ikke beholdere for tekstiler, men slike finnes i nærområde på Konnerud (f.eks. ved Circle K, Extra, Konnerudsenteret og på vei ned til Drammen sentrum ved Konnerudgata 71).

d) Spesialavfall
Borettslaget har ingen ordning for spesialavfall. Beboerne bes å benytte spesialavfallsfirmaer (t. eks. Lindum), for å kvitte seg med avfall av typen EE – avfall, trevirke, maling, isopor og annet spesialavfall. Det er *strengt forbudt* å kaste slikt avfall i eller ved siden av våre egne våtorganisk / restavfallsbeholdere eller sette dette i avfallshuset (nede ved rundkjøringen).

e) Hageavfall
En gang hver vår tar renovasjonsbilen med seg hageavfall som settes ved søppelpunktene. Hageavfall kan også kastes i innleide konteinere etter dugnader så lenge det er plass.

f) Våropprydding
Vanligvis leies det inn en konteiner til vårdugnaden. Etter dugnaden kan denne fylles opp med avfall fra de enkelte husstander. Kun lovlig avfall kan kastes i denne.

g) Poser til avfall
Poser til våtorganisk avfall (matavfall) og plastsekker til plastavfall er vanligvis å finne i avfallshuset ved rundkjøringa, i hjørne til høyre.

Pkt. 5 **Lek på garasjetakene**

All form for lek på garasjetakene eller hustakene er forbudt, noe som er foreldrenes ansvar å fortelle sine barn.

Pkt. 6 **Husdyrhold**

a) Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.
b) Evt. ekskrementer må tas opp.
c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd.
d) Vis hensyn til naboer som er allergiske.

Pkt. 7 **Vedlikehold av boligen**

a) Innvendig vedlikehold
Innvendig vedlikehold er den enkelte beboers ansvar og kostnad, og foretas etter eget behov. For øvrig henvises til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt i Borettslagets vedtekter. Større byggetekniske endringer skal varsles styret ved email eller brev.

b) Utvendig vedlikehold
Utvendig vedlikehold er generelt Borettslagets ansvar. For øvrig henvises til punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt i Borettslagets Vedtekter.

c) Endringer på husets fasade og tomt – slik som terrasse, garasje, p-plass, tilbygg, større lekestativ, el-bil lader, varmepumpe*, **eller lignende** – må ha styrets godkjennelse før det iverksettes. I tillegg må tiltakshaver ha andre nødvendige tillatelser i orden (f.eks. kommunal godkjenning) samt at nabovarsel er blitt sendt.
Andre endringer som tiltak utvendig på tomt, levegger, gjerder, hekker, trær, med mer skal varsles til Borettslagets styret. Bruk email eller brev.

Eller lignende og med mer, i teksten over, betyr at det skal søkes eller varsles om det meste. Det er ikke lett å ramse opp alle mulige tiltak som enkelte kan finne på og framtidige oppfinnelser vet vi ikke om. Vi skal ha det trivelig i borettslaget og da er et godt naboforhold viktig å ha. God skikk er å varsle naboen, selv ved mindre tiltak.

* **Søknad om installering av varmepumpe:**
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende. Søknaden skal være skriftlig av hensyn til dokumentasjon og kontroll.:
• Søknad om varmepumpe skal minst inneholde:
Plassering på huset såvel utvendig som innvendig. Varmepumpens utvendige og innvendige del skal ta hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboene.

• Type
• Maksimal støy i desibel
Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen og hvordan det eventuelt skal se ut.
• Installasjon skal gjøres av godkjente fagfolk
• Nabovarsel skal være dokumentert mottatt

Annet vedrørende varmepumpe som er verd å merke seg:
•Varmepumpen skal fortrinnsvis plasseres slik at nabo ikke blir unødvendig forstyrret. Det velges en varmepumpe-modell som gir minst mulig støy.
•Andelseier er ansvarlig for skader som varmepumpe eventuelt forårsaker på bygningen, f.eks. råteskader som følge av fuktighet. Det tas hensyn til hvordan kondensvann skal avledes, slike at det ikke er til skade eller bry for andre.
• Hvis varmepumpen fjernes, skal inngrep på bygning utbedres av andelseier. Andelseier tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen.
Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i borettslaget.
• Ved salg av bolig overtar ny andelshaver vedlikeholdsansvaret

d) U-grad og krav til estetikk
Ved større utvidelser – slik som tilbygg eller lignende – må u-grad (utnyttelsesgrad) og estetikk være i varetatt. Borettslaget v/ styret har utarbeidet et dokument som skal følge søknaden til kommunen om bygging (eller utvidelse). Kan fåes ved henvendelse til styret.

e) Oppussing av våtrom/bad og kjøkken.
Ved oppussing av våtrom/bad og kjøkken skal styret informeres i forkant (i email eller brev).
Idet boligene nå er 40 år gamle kan det være behov for utskifting av **vann-/og avløpsrør** (på lik linje med utskifting av dører, vinduer, tak med mer). Når det først gjøres tiltak i våtrom kan det derfor være gunstig også å bytte gamle rør. Borettslaget har ansvar for opplegg bygd inn i bærende konstruksjoner. Se vedtektene punkt. 5-2 (3) – strekpunk 6.
Styret vil da vurdere utskifting av nevnte **vann-/og avløpsrør**, i forbindelse med oppussingen. Materialkostnader og arbeid i forbindelse med rørbytte, i bærende konstruksjoner som borettslaget har ansvar for, vil bli dekket av borettslaget.
Forutsetningen for at dette dekkes er at borettslagets styre varsles på forhånd, slik at omfang og pris kan avtales.

Dersom noen utfører denne type arbeider uten først å konferere med styret, og innhente pris vil arbeidene ikke bli dekket eller ikke bli dekket fullt ut.

Pkt. 8 **Hensynsfullhet i fm selskaper / vedlikehold o.l.**
Høy lyd fra musikkanlegg, fester o.l. kan være en plage for naboer, særlig på kvelds- og nattetid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og innrette seg i forståelse med sine naboer.

En god regel er å varsle sine naboer før selskapet starter, samt om andre ting som evt. kan skape forstyrrelser.

Banking, bruk av boreverktøy eller annen støyende arbeid bør unngås mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Videre gjelder norsk lov om helligdager og helligdagsfred
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

Pkt. 9 **Dugnader**
Styret i borettslaget innkaller med ujevne mellomrom til dugnader av forskjellig slag. Det er møteplikt på dugnadene. Kan ingen representere husstanden på dugnadstidspunktet, avtales det med dugnadsansvarlig (evt. styret) om oppgaver som kan gjøres i for-/etterkant av dugnaden.

For øvrig er det lov å gjøre det pent rundt egen bolig og på fellesområder også utenom dugnader, som til eks luking, plenklipping, fjerning av søppel etc.

Pkt. 10 **Fremleie av egen bolig**
Fremleie (bruksoverlating) av boligen må godkjennes av styret. Borettshaver (andelseieren) har ansvar for evt. skader påført boligen, samt annen ulempe fremleier måtte forårsake. For øvrig henvises til punkt 4-2 Bruksoverlating i Borettslagets Vedtekter.

Borettshaver plikter å informere fremleier om gjeldende vedtekter og husordensregler.

Pkt. 11 **Internkontroll / HMS (helse-, miljø- og sikkerhet)**
Styret har utarbeidet et dokument som beskriver hvordan ivareta beboernes *Helse -, Miljø- og Sikkerhet*. Dette er pålagt oss av myndighetene. Internkontrollen går ut på at styret har kartlagt hvilke ulykker som kan inntreffe i vårt borettslag, og foreslått/ sørget for å gjennomføre tiltak som skal hindre at dette ikke skjer.

Pkt. 12 **Viderefakturering av purregebyrer og andre ekstrakostnader**
Borettslaget betaler for en rekke varer og tjenester. Noen av disse krever en liten innsats av den enkelte beboer.
Borettslaget betaler ikke ekstrautgifter som skyldes at beboer ikke har utført pålagte registreringer, tilbakemeldinger eller ikke er tilstede når dette kreves. Om dette skyldes forglemmelse, utsettelse eller annet som påfører ekstra kostnader vil ekstra kostnadene viderefaktureres til de det gjelder med et påslag av de til enhver tid gjeldende behandlingsgebyr.Dette kan f.eks. gjelde:
Vannavgift, hvor kommunen krever registrering av målerstand tre ganger i året.
Feiing av piper hvor feievesenet krever en tilbakemelding på om man er tilstede under feiing eller tømmer sotluka selv.
Tilsyn av fyringsanlegg hvor feievesenet skal inn i boligen.
Merk at feievesenet også har tatt gebyr for å utsette feiing eller kontroll.
Kontroll av el. anlegg eller annet.

Pkt. 13 **Forsikringer**
Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret. Se eget årlig punkt i «Styrets årsmelding for Gamleveien Borettslag».
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.
Merk at forsikringen ikke gjelder innbo og løsøre. Dette er det opp til hver enkelt å forsikre.

Pkt. 14 **Skadedyr.**

Borettslaget har avtale med et skadedyrsfirma som har utplasser bokser med feller rundt om i vårt område. Firmaet skal kontrollere disse fire ganger i året. Dersom du synes boksen er ufornuftig plassert eller plassert til sjenanse for deg og ønsker en annen plassering. Ta kontakt med styret, så kan dette diskuterer med skadedyrsfirmaet. Ikke fjern eller gjem bort boksen, den skal kontrolleres og må være tilgjengelig.

Pkt. 15 **Gyldighet av søknader og lovnader**

Frist for påbegynnelse av godkjente søknader settes til 3 år og tiltak må være ferdigstilt innen 4 år. Sammen frist gjelder også eventuelle lovnader fra borettslaget. Overskrides fristen må samme søknadsprosedyre gjentas.

Pkt. 16 **Rundskriv etc.**

Meldinger fra styret eller NBBO (via styret) til borettshaverne er å betrakte på samme måte som husordensreglene for øvrig.

Styret vil ellers være behjelpelig med å løse evt. misforståelser eller feiltolkninger av våre husordensregler.

Pkt. 17 **Regelendringer.**

Endringer i husordensreglene kan bare besluttes av generalforsamlingen. Forslag til endringer må ha minst 50 % av de avgitte stemmer for å bli vedtatt.

Disse husordningsreglene ble sist endret på generalforsamlingen 21.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Gamleveien Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Sted: Hallermoen skole

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 615 958,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Etter vedtak i Generalforsamling 2024 skal styrehonorar indeksreguleres hvert år. Endring i KPI - Januar 2024 - Januar 2025 er 2,3 prosent.

Nytt indeksregulert styrehonorar fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr. 148 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 148 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Styrets forslag til endring av Husordensreglene

Styret ønsker en bedre klargjøring, presisering av noen punkter i husordensreglene. Styret har gjennomgått reglene og kommer her med forslag til endringer i enkelte punkt.

Styret foreslår nytt pkt 1e:

e) **Søknadskrav for anleggelse av parkeringsplass på eget tildelt område.**

Generelle krav til anleggelse av parkeringsplass:

- ◦ Parkeringsplassen må være innenfor andelens tildelte uteområde.
  ◦ Parkeringsplassen skal anlegges på ett plan og være på samme nivå som asfalten i veibanen.
  ◦ Underlaget må være stabilt og tåle belastning fra kjøretøy.
  ◦ Parkeringsplassen må ha god drenering for å unngå overvann og skade på omkringliggende områder.

Søknadens innhold:
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende:

- Begrunnelse
- Kort forklaring på hvorfor andelseier ønsker å anlegge en parkeringsplass.
- Tegning/skisse
- En tydelig skisse eller tegning med mål på parkeringsplassen (lengde, bredde, avstander til vei og naboer), og en beskrivelse av hva som skal gjøres.
- **Dekktype**
  Opplysning om hvilken type dekke som skal benyttes (grus, asfalt, belegningsstein osv.).
- **Tidsplan**
  Når arbeidet er planlagt gjennomført.
- **Nabovarsel**
  Naboer må varsles før arbeidet settes i gang, og bekreftelse på at dette er gjort må legges ved søknaden.

Søknaden sendes til styret for vurdering og må godkjennes før arbeidet kan starte.

Gyldighet av søknader og lovnader - det henvises til pkt 15 i Husordensreglene.

Endring av tekst i pkt 7c:

Søknad om installering av varmepumpe:

For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende. Søknaden skal være skriftlig av hensyn til dokumentasjon og kontroll.:

- Søknad om varmepumpe skal minst inneholde:
- Plassering på huset såvel utvendig som innvendig. Varmepumpens utvendige og innvendige del skal ta hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboene.

- Type
- Maksimal støy i desibel
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen og hvordan det eventuelt skal se ut.
- Installasjon skal gjøres av godkjente fagfolk
- Nabovarsel skal være dokumentert mottatt

Annet vedrørende varmepumpe som er verd å merke seg:

- Varmepumpen skal fortrinnsvis plasseres slik at nabo ikke blir unødvendig forstyrret. Det velges en varmepumpe-modell som gir minst mulig støy.
- Andelseier er ansvarlig for skader som varmepumpe eventuelt forårsaker på bygningen, f.eks. råteskader som følge av fuktighet. Det tas hensyn til hvordan kondensvann skal avledes, slike at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal inngrep på bygning utbedres av andelseier.
- Andelseier tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen.
  Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i borettslaget.
- Ved salg av bolig overtar ny andelshaver vedlikeholdsansvaret.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer i Husordensreglene pkt 1e og pkt 7c vedtas av Generalforsamlingen.

5.2 Oppheving av Generalforsamlingsvedtak - tildelt parkeringsplass til nr. 36

Det ble på Generalforsamling i 2005 vedtatt å tildele 1 parkeringsplass i øvre sving til bolig nr. 36. Boligen hadde på daværende tidspunkt ikke en parkeringsplass. Nr. 36 har nå opparbeidet seg egen parkeringsplass ved bolig og styrets innstilling er at tidligere vedtak oppheves og at parkeringsplassen tilbakeføres til borettslaget for videre fordeling.

Forslag til vedtak: Tidligere Generalforsamlingsvedtak fra 2005 oppheves og parkeringsplassen på gjesteparkeringen øvre sving tilbakeføres til borettslaget for videre fordeling.

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplan

Det henvises til Borettslagets vedlikeholdsplan og arbeidet med denne, både i årsmeldingen og ved endringer i felleskostnadene.

Ønsker derfor at styrtet informerer oss beboere om innholdet i vedlikeholdsplanen. Gjerne med en tidslinje og kostnadsoverslag på de forskjellige tiltak. Dette for å gi en pekepinn på hvordan økonomien i laget vil kunne utvikle seg i tiden fremover.

Da jeg satt i styret for en del år siden utarbeidet jeg et 10 års budsjett med mulighet for å legge inn variabler, som ga en god pekepinn på hvordan økonomien ville kunne utvikle seg de nærmeste 10 årene

Jeg tenker et slik utkast knyttet mot en vedlikeholdsplan vil kunne gi en grei indikasjon på utviklingen av Borettslagets økonomi og mulig endring i felleskostnader de nærmeste årene.

Forslag til vedtak: Styret bes presentere/informere beboerne for innholdet i vedlikeholdsplanen for borettslaget, med en tidslinje og tilhørende kostnadsoverslag for de forskjellige tiltak.

Styrets innstilling: Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold av borettslaget. Styre har søkt råd hos NBBO som mener det er vanskelig for et styre å lage en langsiktig plan samt kostnadsberegne dette og sier at en slik plan kan kjøpes (av f.eks. Byggtek). I første

omgang kan styret innhente et kostnadsoverslag på hva en slik tjeneste vil koste.

Når det gjelder økning av fellesutgifter forholder styret seg til anbefalinger fra NBBO.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 1 år

Valgkomiteens forslag til styreleder er Karin Ramsbacher.

Forslag til vedtak: Karin Ramsbacher velges som styreleder for 1 år.

6.2 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag til styremedlem er Geir Holm Gundersen.

Forslag til vedtak: Geir Holm Gundersen velges som styremedlem for 2 år.

6.3 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens forslag til varamedlem er Alf Eilertsen.

Forslag til vedtak: Alf Eilertsen velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Medlemmer av valgkomiteen på valg:

Knut Magnus Hexeberg Henriksen

Geir-Atle Skandsen

Forslag til vedtak: Knut Magnus Hexeberg Henriksen velges for 1 år.

Geir-Atle Skandsen velges for 1 år.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Styret innstiller styreleder.

Med vennlig hilsen for styret

30.04.2025

Karin Ramsbacher

Styrets årsmelding 2024 for Gamleveien Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Gamleveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 934201191. Borettslaget består av 36 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Karin Ramsbacher
Styremedlem, Geir Holm Gundersen
Styremedlem, Stian André Skinnes
Styremedlem, Ole-Christian Larsen
Varamedlem, Alf Nicolay Eilertsen

Valgkomitè:

Knut Magnus Hexeberg Henriksen og Geir Atle Skandsen har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Karin Ramsbacher

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter i tillegg til avklaringer på mail og telefon ved hastesaker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Gamleveien Borettslag.

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

Styrets arbeid -saker som er avsluttet eller under arbeid:

- Utskifting av innvendige stoppekraner og vannmålere
- Kartlegging av utvendige stoppekraner
- Oppfølging av vedlikeholdsplan - asfaltering våren 2025 (pågår)
- Oppgradering/reparasjon av postkasse stativ (pågår)
- Parkeringssituasjonen i Strømskogen (pågår)
- Byttet gatelys til Led-lamper (avsluttet)
- Nr 20 - Oppussing av bad/kjøkken skifte av rør i bærende konstruksjon Søknad om støtte til utskifting av innvendige rør (ihht til husordensregler)
- Oppmerking av p-plasser på gjesteparkeringsplasser
- Nr 32 - Søknad om etablering av p-plass ved nedre sving
- Feiing av grus i veibane

- Vår og høst dugnad
- Ferdigstilt utsatt malerarbeid
- Behandlet henvendelser fra beboere vedr. snøbrøyting
- Jevnlig kontakt med brøyter
- Nr 49 - Vannlekkasje
- Behandlet nabovarsel fra Almedalsveien 35 B
- Behandlet nabovarsel fra Gamleveien 42
- Nr 62 og 64 - søknad om etablering og utbedring av parkeringsplasser
- Nr 59 - søknad om etablering av parkeringsplass
- Nr. 47 - søknad om innstallering av ladepunkt
- HMS arbeid - oppdatering og kontroll samt årsrevisjonsmøte med NBBO
- Oppfølging av skadedyrskontroll
- Inneværende Generalforsamlingsår har styret besvart/behandlet mailer, sendt ut Strømskogen info og besvart telefonsamtaler

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas. Gamleveien borettslag benytter NBBOs HMS system. Styret har årlig oppdatering og kontroll samt årsrevisjonsmøte med NBBO.

Brannforebyggende tiltak:
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86240007. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 4.330.500,-.

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse.

Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andel i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

24.04.2025

Karin Ramsbacher

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**935 104**	**393 506**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	615 958	811 726
Opptak lån / avdrag på lån	-271 546	-270 128
Årets endring i disponible midler	**344 411**	**541 598**
Disponible midler 31.12	**1 279 515**	**935 104**

Resultatregnskap Gamleveien Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 568 580	2 459 905	2 681 040	2 790 864
Sum inntekter		**2 568 580**	**2 459 905**	**2 681 040**	**2 790 864**
Kostnader					
Personalkostnader	2	165 445	114 100	114 100	165 445
Kommunale avgifter		577 685	465 682	646 500	677 780
Strøm og annen energi	3	7 335	7 291	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	217 499	122 879	608 000	853 000
Løpende driftskostnader	5	203 863	194 522	147 800	156 800
Administrativ konsulentbistand	6	127 452	121 954	127 702	134 591
Digitale tjenester		228 226	215 568	214 000	224 208
Forsikringer		120 694	102 400	114 981	154 007
Andre driftskostnader	7	31 184	35 146	40 800	40 800
Sum driftskostnader		**1 679 383**	**1 379 542**	**2 028 883**	**2 421 631**
Driftsresultat		**889 197**	**1 080 363**	**652 157**	**369 233**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		49 674	14 185	0	50 400
Andre finansinntekter		10 708	8 885	0	0
Rentekostnader		333 622	291 707	372 801	325 178
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-273 240**	**-268 637**	**-372 801**	**-274 778**
Årets resultat		**615 958**	**811 726**	**279 356**	**94 455**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		615 958	811 726	0	0
Sum disponeringer		**615 958**	**811 726**	**0**	**0**

Balanse - Gamleveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	324 278	324 278
Bygninger	8	12 798 803	12 798 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**13 123 081**	**13 123 081**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Erstatningsmessige skader		22 337	0
Andre fordringer		151 628	130 929
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 554 322	1 152 996
Sum omløpsmidler		**1 728 287**	**1 283 925**
SUM EIENDELER		**14 851 369**	**14 407 006**

Balanse - Gamleveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		4 699 092	4 083 134
Sum egenkapital	**10**	**4 702 692**	**4 086 734**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	5 231 905	5 503 452
Borettsinnskudd		4 468 000	4 468 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 479	13 538
Leverandørgjeld		347 795	227 606
Påløpne renter		1 739	2 650
Annen kortsiktig gjeld		92 759	105 026
Sum gjeld		**10 148 677**	**10 320 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 851 369**	**14 407 006**

Sted:_____, dato:_____

Karin Ramsbacher
Styreleder

Ole-Christian Larsen
Styremedlem

Stian André Skinnes
Styremedlem

Geir Holm Gundersen
Styremedlem

Noter Gamleveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 196 456	2 111 832
3608 Vannmåler, vann/avløp	372 124	348 073
Sum	**2 568 580**	**2 459 905**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	145 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	20 445	14 100
Sum	**165 445**	**114 100**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	7 335	7 291
Sum	**7 335**	**7 291**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	43 173	80 540
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	934	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 586	15 253
6640 Periodisk vedlikehold	165 806	27 087
Sum	**217 499**	**122 879**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	197 063	181 438
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	6 284
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**203 863**	**194 522**

Noter Gamleveien Borettslag

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	111 006	105 318
6711 Honorar administrative tjenester	12 846	12 186
Sum	**127 452**	**121 954**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	13 497	21 216
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	300
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	468	0
7000 Drivstoff	335	259
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	326	0
7420 Gave og tilskudd	1 125	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	10 800	9 000
7710 Styremøter	80	99
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 152	1 873
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
Sum	**31 184**	**35 146**

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	324 278	324 278
1100 Bygninger	12 528 177	12 528 177
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	270 626	270 626
Sum	**13 123 081**	**13 123 081**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	236 609	534 286
1933 Plasseringskonto 31+	1 166 184	618 709
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	151 529	0
Sum	**1 554 322**	**1 152 996**

Klientnr. 82 Gamleveien Borettslag org.nr. 934201191

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	4 699 092	4 083 134
SUM EGENKAPITAL	**4 702 692**	**4 086 734**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Lånenummer:	**12136372376**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 750 000
Lånesaldo 01.01:	5 503 452
Avdrag i perioden:	271 546
Lånesaldo 31.12:	**5 231 905**
Saldo 5 år frem i tid:	3 597 336

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136372376	22	145 835	3 208 370
	6	145 360	872 160
	6	144 306	865 836
	2	142 777	285 554

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Gamleveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gamleveien Borettslag

Styreleder	Karin Ramsbacher (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Stian André Skinnes (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Geir Holm Gundersen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ole-Christian Larsen (sign.)	14.04.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Gamleveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Gamleveien Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 615 958. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 25.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gamleveien Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Hallermoen skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 15

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 15

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik fra NBBO

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Karin Ramsbacher

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Generalforsamlingen anså dette som unødvendig.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Sætre

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 615 958,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Etter vedtak i Generalforsamling 2024 skal styrehonorar indeksreguleres hvert år. Endring i KPI - Januar 2024 - Januar 2025 er 2,3 prosent.

Nytt indeksregulert styrehonorar fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr. 148 000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 148 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Styrets forslag til endring av Husordensreglene

Styret ønsker en bedre klargjøring, presisering av noen punkter i husordensreglene. Styret har gjennomgått reglene og kommer her med forslag til endringer i enkelte punkt.

Styret foreslår nytt pkt 1e:

e) **Søknadskrav for anleggelse av parkeringsplass på eget tildelt område.**

Generelle krav til anleggelse av parkeringsplass:

- ◦ Parkeringsplassen må være innenfor andelens tildelte uteområde.
  ◦ Parkeringsplassen skal anlegges på ett plan og være på samme nivå som asfalten i veibanen.
  ◦ Underlaget må være stabilt og tåle belastning fra kjøretøy.
  ◦ Parkeringsplassen må ha god drenering for å unngå overvann og skade på omkringliggende områder.

Søknadens innhold:
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende:

- **Begrunnelse:**
  Kort forklaring på hvorfor andelseier ønsker å anlegge en parkeringsplass.
- **Tegning/skisse**

En tydelig skisse eller tegning med mål på parkeringsplassen (lengde,bredde,avstand til vei og naboer). og en beskrivelse på hva som skal gjøres.
- **Dekktype**
  Opplysning om hvilken type dekke som skal benyttes (grus, asfalt, belegningsstein osv.).
- **Tidsplan**
  Når arbeidet er planlagt gjennomført.
- **Nabovarsel**
  Naboer må varsles før arbeidet settes i gang, og bekreftelse på at dette er gjort må legges ved søknaden.

Søknaden sendes til styret for vurdering og må godkjennes før arbeidet kan starte.

Gyldighet av søknader og lovnader - det henvises til pkt 15 i Husordensreglene.

Endring av tekst i pkt 7c:

Søknad om installering av varmepumpe:

For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende. Søknaden skal være skriftlig av hensyn til dokumentasjon og kontroll.:

- Søknad om varmepumpe skal minst inneholde:
- Plassering på huset såvel utvendig som innvendig. Varmepumpens utvendige og innvendige del skal ta hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboene.
- Type
- Maksimal støy i desibel
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen og hvordan det eventuelt skal se ut.
- Installasjon skal gjøres av godkjente fagfolk
- Nabovarsel skal være dokumentert mottatt

Annet vedrørende varmepumpe som er verd å merke seg:

- Varmepumpen skal fortrinnsvis plasseres slik at nabo ikke blir unødvendig forstyrret. Det velges en varmepumpe-modell som gir minst mulig støy.
- Andelseier er ansvarlig for skader som varmepumpe eventuelt forårsaker på bygningen, f.eks. råteskader som følge av fuktighet. Det tas hensyn til hvordan kondensvann skal avledes, slike at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal inngrep på bygning utbedres av andelseier.
- Andelseier tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen.
  Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i borettslaget.
- Ved salg av bolig overtar ny andelshaver vedlikeholdsansvaret.

Vedtak:
Forslag til endringer i Husordensreglene pkt 1e og pkt 7c ble vedtatt av Generalforsamlingen.

5.2 Oppheving av Generalforsamlingsvedtak - tildelt parkeringsplass til nr. 36

Det ble på Generalforsamling i 2005 vedtatt å tildele 1 parkeringsplass i øvre sving til bolig nr. 36. Boligen hadde på daværende tidspunkt ikke en parkeringsplass. Nr. 36 har nå opparbeidet seg egen parkeringsplass ved bolig og styrets innstilling er at tidligere vedtak oppheves og at parkeringsplassen tilbakeføres til borettslaget for videre fordeling.

Vedtak:
Tidligere Generalforsamlingsvedtak fra 2005 oppheves og parkeringsplassen på gjesteparkeringen øvre sving tilbakeføres til borettslaget for videre fordeling.

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplan

Det henvises til Borettslagets vedlikeholdsplan og arbeidet med denne, både i årsmeldingen og ved endringer i felleskostnadene.

Ønsker derfor at styrtet informerer oss beboere om innholdet i vedlikeholdsplanen. Gjerne med en tidslinje og kostnadsoverslag på de forskjellige tiltak. Dette for å gi en pekepinn på hvordan økonomien i laget vil kunne utvikle seg i tiden fremover.

Da jeg satt i styret for en del år siden utarbeidet jeg et 10 års budsjett med mulighet for å legge inn variabler, som ga en god pekepinn på hvordan økonomien ville kunne utvikle seg de nærmeste 10 årene

Jeg tenker et slik utkast knyttet mot en vedlikeholdsplan vil kunne gi en grei indikasjon på utviklingen av Borettslagets økonomi og mulig endring i felleskostnader de nærmeste årene.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret om å innhente pristilbud for vurdering og vedlikeholdsplan for hele borettslagets bygningsmasse.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år

Valgkomiteens forslag til styreleder er Karin Ramsbacher.

Vedtak:
Karin Ramsbacher velges som styreleder for 1 år.

6.2 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag til styremedlem er Geir Holm Gundersen.

Vedtak:
Geir Holm Gundersen velges som styremedlem for 2 år.

6.3 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens forslag til varamedlem er Alf Eilertsen.

Vedtak:
Alf Eilertsen velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Medlemmer av valgkomiteen på valg:

Knut Magnus Hexeberg Henriksen

Geir-Atle Skandsen

Vedtak:

Knut Magnus Hexeberg Henriksen velges for 1 år.

Geir-Atle Skandsen velges for 1 år.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Styret innstiller Karin Ramsbacher.

Protokoll for Gamleveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Karin Ramsbacher (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Jørgen Sætre (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Håvard Rossvik (sign.)	26.05.2025

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømskogen 52 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

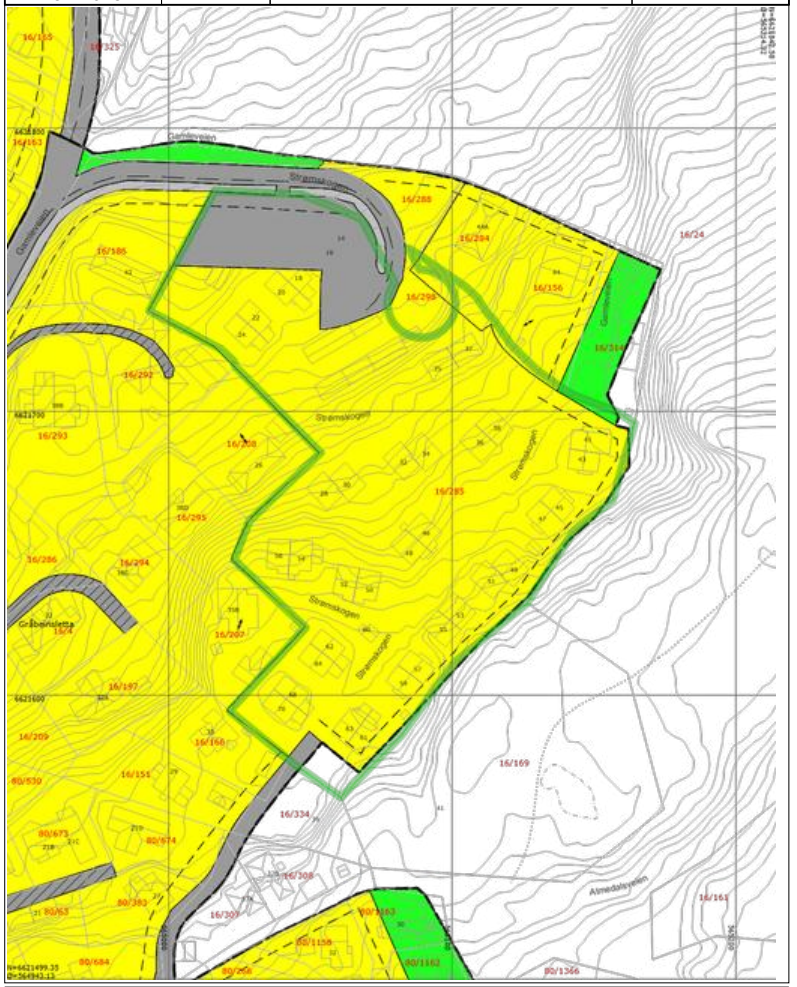
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Masteomriss	Trase	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømskogen 52 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN Ø			

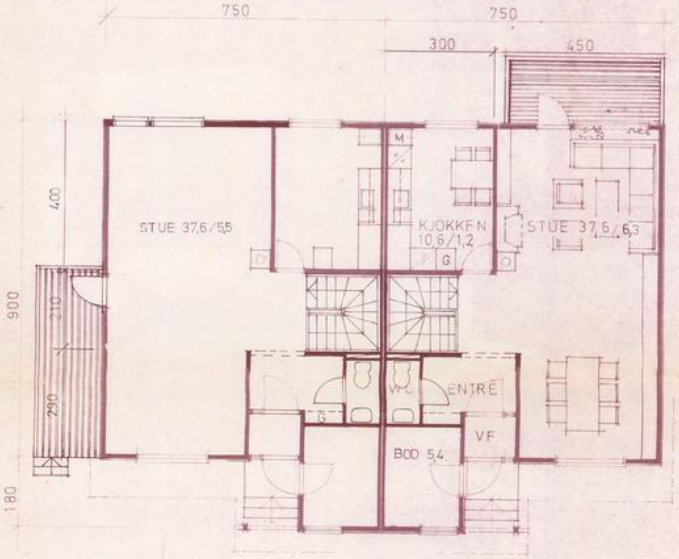
Målestokk 1:1500



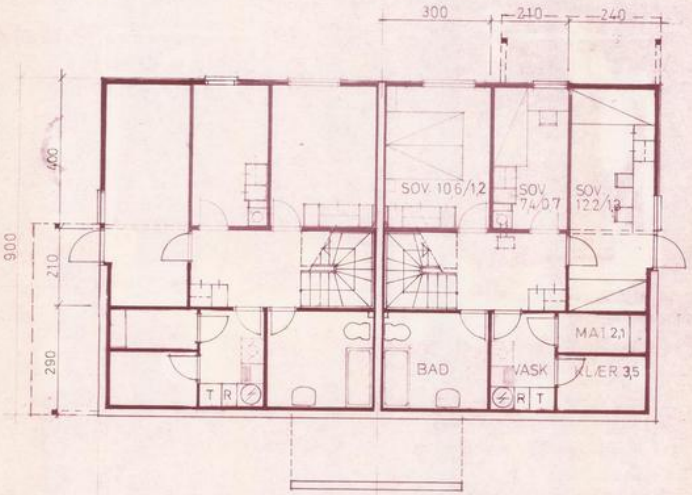
Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Boligområde
- Offentlig friområde
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- Byggegrense
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Husnummer
- Skogsbilveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Gang-/sykkelveg

805 M F / 13444215 Geomatikk
16/285 Tegning

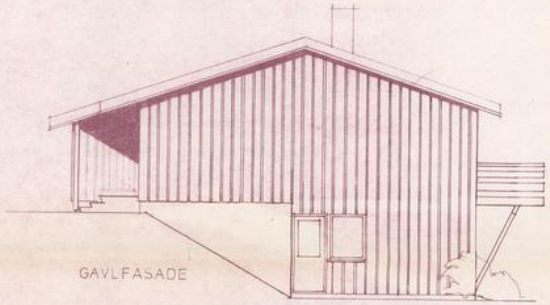


PLAN OVERETG.

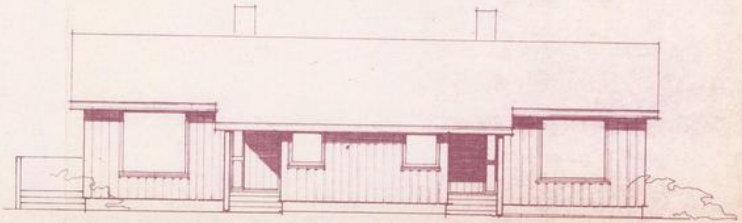


750 750

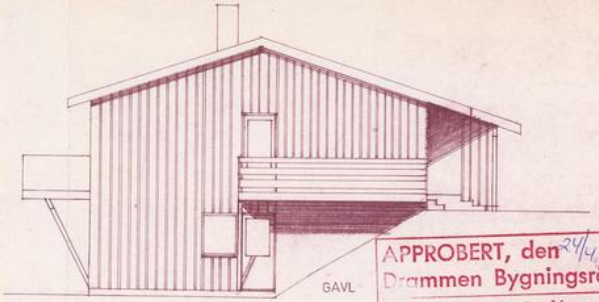
PLAN UNDERETG.



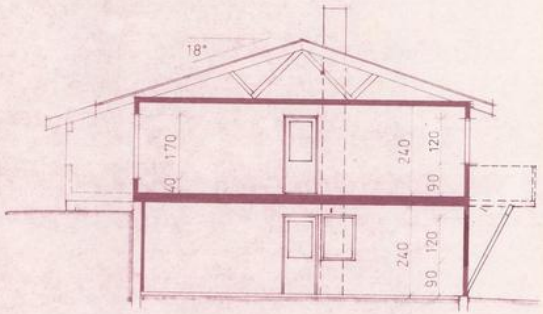
GAVLFASADE



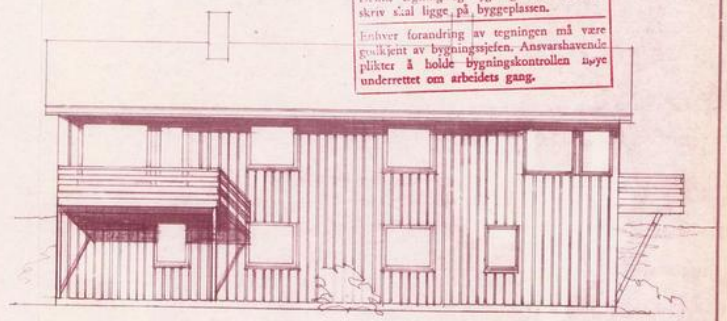
INNGANGSFASADE



GAVL



SNITT



BAKSIDEFASADE

APPROBERT, den 24/4-80
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen løpende underrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN INGENIØRVESEN
J.nr. 545-221/3-80

12. JAN. 1980
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.nr. 90/80.

HUS NR: 8, 9, 10.

AREAL PR LEILIGHET:	
BRUTTO GRUNNFLATE	71,5 m²
LEIEAREAL OVERETG.	61,7 m²
LEIEAREAL UNDERETG.	38,6 m²
SAMLET LEIEAREAL	100,3 m²

REVIDERINGER:
SØYLER, TEKST 8.2.80

ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6
TLF 67 42 13

GAMLEVEIEN ØST
TYPE 71 - 1 P

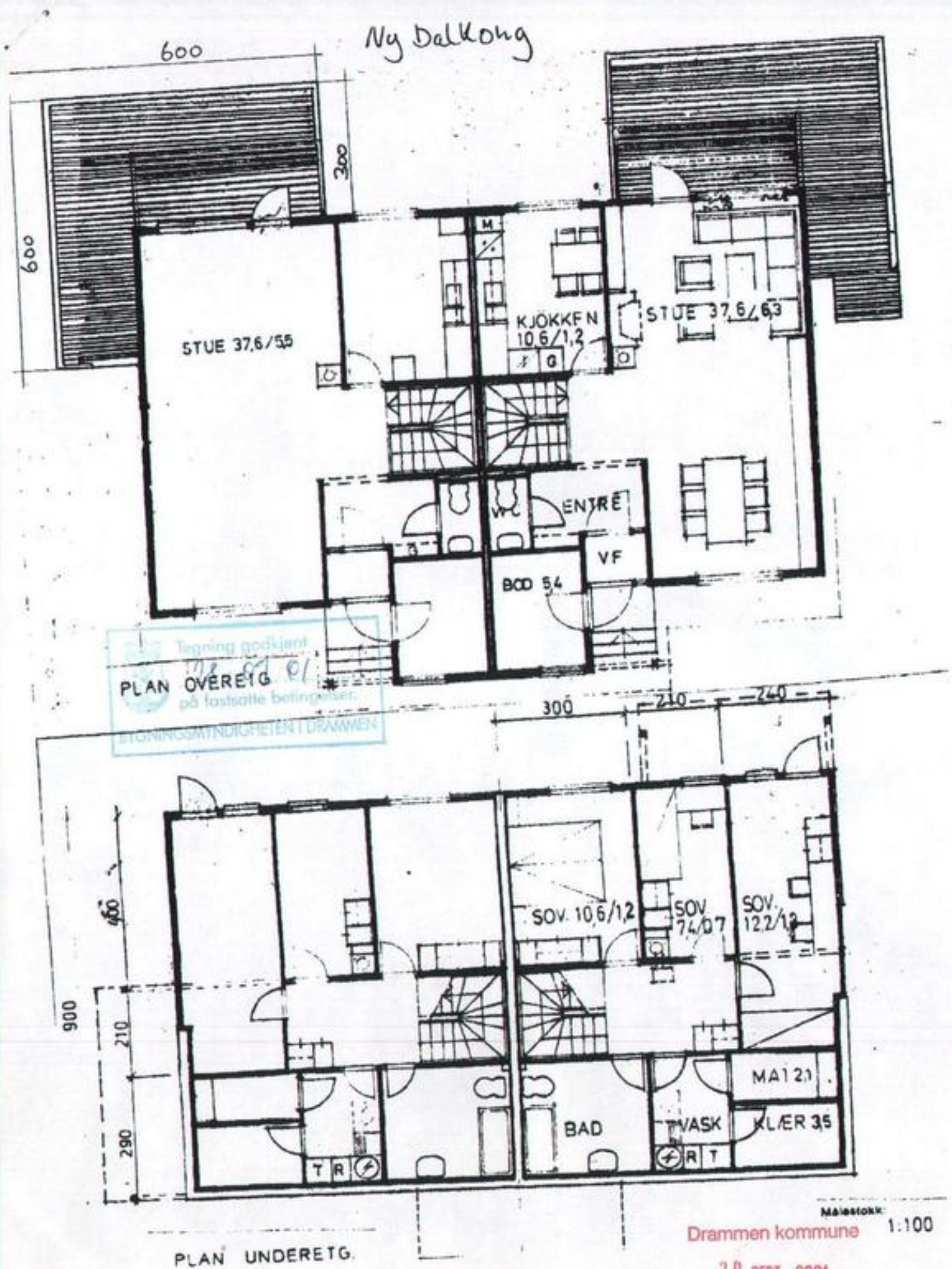
Målestokk: 1:100 Ark:
Tegnet: TR Dato: 15. 10. 79
Kontrollert: Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor

Byggherre: DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
Byggeplassadresse: GAMLEVEIEN KONNERUD

Ny Dalkong



Tegning godkjent
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Målestokk 1:100

Drammen kommune
20 SEPT. 2001

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
G.nr. 16, b.nr. 3 Hus 8				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolig med 2 leiligheter	08.02.80	24.04.80	B 77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
DBBL		Nedre Storgate 9, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Johnsen A/S		Bragerhagen 29, Her		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
d.o.		d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt desember -80.

Drammen Byingeniørkontor
Vannverket

2/10-81

1-10-81

Drammen Brannvesen

Sted og dato		**Stempel**	
Drammen	07.10.81	Bjørn Kreutzer	Erling Rustad
		Underskrift	

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

VÅTROMSDOKUMENTASJON

Denne FDV-dokumentasjonen gjelder for adressen Strømskogen og skal alltid oppbevares på eiendommens adresse.

Dette hefte gir deg informasjon om hvordan ditt våtrom skal vedlikeholdes og driftes.

År 2022

TM VVS Entreprenør as

Innholdsfortegnelse

Innhold.....2

Eiendomsinformasjon.....3

Orientering og beskrivelse av utførte arbeider.....3

Drift og vedlikehold av våtrommet.....5

Dokumentasjon.....9

Produkt /leverandøroversikt.....9

Eiendomsinformasjon:

Tiltakshaver:	Hans Andre Mangen Olsen Camilla Håkonsen	G.nr/B.nr	
Eiendommens adresse:	Strømskogen 52 3030 Drammen	Arbeidet utført dato:	Mai 2022

Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

TM VVS Entreprenør as har hatt ansvaret for total rehabiliteringen av deres våtrom. Badet og Vaskerommet er bygget etter TEK 17 med henvisninger til BVN. Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	**Firmanavn:**	**Kontaktinfo:**
Prosjektledelse	TM VVS Entreprenør as	TLF: 91909814 e-post Mats@tmvvs.no
Tømrer / Snekker	Tømrermester Skjørdal	975 39 967 olekristian@tmskjordal.no
Membran	Mariuz Kolenski	TLF: 96672911
Mur / Flis	Marius Kolenski	
Rørlegger	TM VVS Entreprenør as	TLF: 91909814 Mats@tmvvs.no
Elektro	Power elektro	Tlf: 950 67 500

KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:
Arbeidene startet med en befaring med tilstandsanalyse, og deretter planlegging sammen med deg som kunde.
Etter riving ble det ikke avdekket noen forhold i eksisterende konstruksjoner som medførte endringer i kontrakten og i planlagt utførelse.

Tømrer / snekkerarbeider:
Demontering og fjerning av eksist. kledning på vegger. Isolering vegger og montering av spikerslag for utstyr i 48x98 med rupanel i str 15x123 før montering av 12mm våtromsplate. Gipsing av tak i gangen nede. Gipsing av vaskerom og wc rom.

Membranarbeider:
Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv. Membran er lagt etter leverandørens anvisning.

Mur / flisarbeider:
Påstøp på gulv. Nye gulvfliser, limt til underlaget med et sementbasert lim. Dette gjelder vaskerom og baderom.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:
Sanitæranlegget er tilkoplet eksisterende vann- og avløpsrør. Det er lagt nye rir fra fordeler skap som er plassert på vaskerom.
Nye skjulte rørføringer med Rør-i-Rør system for kaldt- og varmtvann ble lagt til våtrom, vaskerom, kjøkken og wc rom. Gammelt avløp på baderom ble skiftet ut.
Det er lagt opp et ekstra sluk på badet under badekaret. Sluket er montert i dusjen og badekaret i henhold til monteringsanvisning. Det ble montert Innbygningssisterne på badet og wc rom.

Elektroarbeider:
Det er lagt opp nytt el til lyspunkt og stikkontakter. Det er lagt ny varmekabel på bad og vaskerom. Det er lagt opp spotter på bad.

Malerarbeider:
Jotun våtromssystem og tilhørende maling ble benyttet i himling og til listverk. Valgte malingssystem innehar Sintef teknisk godkjenning.

Drift og vedlikehold av våtrommet

Tømrer / snekker:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov
Benkeplater i laminat og heltre	Tørk godt av etter søling med vann.	Ved behov

Membran:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig

Flislagte flater	Fliser skal vaskes med vaskemiddel uten syre, farge og som er ripefrie. Vaskemiddelene skal ha nøytral eller lett alkalisk ph-verdi. Hvis det er høyt kalkinnhold i vannet skal rengjøringen av kalkutfellinger gjøres med sure vaskemidler (lav ph-verdi). I de våte sonene (inni dusjnisje og rundt badekar) er det viktig å rengjøre overflatene regelmessig, minimum hver 14 dag, for å hindre såpe og hudrester i å feste seg i fuger og flis. Manglende rengjøring vil raskt kunne føre til soppvekst på overflaten, spesielt i silikon og fuger. Det soppdrepende midlet i silikon varer kun i ett år, og etter den tid er regelmessig rengjøring en forutsetning for å unngå soppvekst i silikonen. IKKE BRUK GRØNNSÅPE, det er "mat" for soppsporer. Har man naturmarmor bør bruk av vaskemidler unngås. Disse bør vaskes med rent vann og behandles minst en gang i året med olje eller voks. Rens, olje og voks for marmor fåes i flisbutikken. Misfarginger på porselen kan fjernes med eddik– vinsyre. For fjerning av vanskelige flekker på fliser bør man kjøpe rensemiddel i en flisbutikk.	Etter behov
Ettermontering av utstyr.	Har du behov for å ettermontere utstyr på gulv, anbefaler vi deg å la en fagperson gjøre jobben; Både for å unngå at fliser sprekker, og for å sikre at ikke membranen blir ødelagt på kritiske steder.	

Elektro:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Lysprodukter	Les bruksanvisningen for spotter før skifte av lyspære/rør.	Ved behov
Termostat	Av/På bryter og termostat-innstilling til varmekabel i gulv er plassert i vegg ved døra. Vi anbefaler som utgangspunkt at	Ved behov

	termostaten står i midtstilling. Dreining av rattet mot + tegnet gir høyere temperatur.	
Jordfeilbryter	Ved utslag av jordfeil slår jordfeilbryteren ut. Trykk inn knappen på jordfeilbryteren. Vis knappen slår fortsatt ut, tenk over om du har plugget i noe utstyr som kan ha jordfeil. Trekk så dette ut og prøv igjen. Vis det fortsatt oppstår ta kontakt med en autorisert elektrikker	Ved behov

Ventilasjon:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Ventil	Rengjøring av ventil med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi.	Anbefalt hvert halvår.

Maler:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Listverk og takplater	Tørk av vannsøl. Alt trevirke og produkter påvirkes negativt av fuktighet. Rengjør med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi.	Ved behov

Avsnitt 4: Dokumentasjon

For utfyllende informasjon om produkter, anvisninger og teknisk brosjyremateriell, se i vedlagte minnepinne i mappen - **Produktdokumentasjon**

Avsnitt 5: Produkt / Leverandør – oversikt

Delt i faggrupper

Tømrer:	
Produkt:	**Leverandør:**
Våtromsplater	Teti
Isolasjon	Glava
Festemateriell	
Takplater	Gips Norgips

Murer/ Flislegger:	
Produkt:	**Leverandør:**
Betong	
Membran	schønox
Primer	schønox
Flislim	schønox
Fugmasse	schønox
Silikon	

Rørlegger:	
Produkt:	**Leverandør:**
Sluk	Joti
Rør i rør	Uponor
Avløp	Wavin
Toalettsisterne	Tece
WC	Laufen
Kran - Dusj	Tapwell
Kran - Vask	Tapwell
Kran - Vaskemaskin	a-collection
Dusjdør/vegg	Vikingbad
Vask	Linn bad
Skap	Linn Bad
Badekar	Interform

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

ABICON ELEKTRO

Ordre:	*95276*	**Eier av anlegget:**	*CAMILLA HÅKONSEN*	**Bruker av anlegget:**	*CAMILLA MANGEN HÅKONSEN, CAMILLA*
Anleggsnavn:	*CAMILLA HÅKONSEN*	**Anleggsadresse:**	*STRØMSKOGEN 52*	**Postnr./Sted:**	*3030 DRAMMEN*
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Inntak
- ☑ Utvidelse
- ☑ Fordeling
- ☐ Endring
- ☐ Installasjon
- ☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

BYTTE AV INNMAT I SIKRINGSSKAP
MONTASJE AV ELBILLADER

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:	Kommentar:

Sluttkontroll

☑=Yes ☒=No ☐=N/A

Inntak

Nettype: *230V IT*
Inntakskabel type: *3x16*
Forlegning: *A1* Antall faser tilkoblet: *3*
Fasespenning: L1: *238* L2: *237* L3: *238*
Overb.vern type: str.: *50* A inst.:
Kortslutningsvern: str.: A inst.: *I boks i gata*

Fordeling

- ☑ Utjevningsforbindelser
- ☑ Kontrollert
- ☑ Merket
- ☐ PEN-ledere merket
- ☐ PE-ledere merket
- ☐ N-ledere merket
- ☑ Utstyr og vern merket
- ☐ Vern innstilt og kontrollert
- ☑ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- ☑ Systemspenning merket
- ☑ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- ☑ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- ☑ Kabelinnføringer og skap tettet
- ☑ Tilkoblinger kontrollert
- ☑ Rengjøring skap/tavle
- ☑ Visuell kontroll utført
- ☑ IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- ☑ Kabel og ledningsføringer kontrollert
- ☑ Funksjonsprøve utført
- ☐ AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- ☐ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato: *31.07.2025*	Sted: *CAMILLA HÅKONSEN*
BJØRNAR HÅKONSEN		

Målinger

- ☐ Jordfeilbryter 30 mA — ☐ Måling utført — ☑ Testet
  mA: ms:
  Med knapp
- ☐ Jordfeilbryter 100/300mA — ☐ Måling utført — ☐ Testet
  mA: ms:
- ☑ Jordelektrode — ☑ Kontrollert — ☑ Merket
  Målt verdi for kontinuitet(Ohm):0,2
- ☐ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- ☑ Isolasjonsmotstand Måleverdi: 200

Installasjon

- ☑ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- ☑ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- ☐ Polaritetskontroll utført
- ☑ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- ☐ Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- ☑ Installasjonsanvisninger fulgt
- ☑ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- ☐ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- ☐ Branntetting i brannskiller foretatt
- ☑ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- ☒ Skjult varme installert — ☐ Installert i tak — ☐ Installert i gulv
- ☒ Det er installert skjulte transformatorer — ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☑ Relevante opplysninger gitt til kunde
- ☐ Materielliste ført
- ☑ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- ☑ Opprydding og rengjøring utført
- ☐ EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- ☑ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- ☑ Dører låst og nøkler levert

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm ☐ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☑ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Lader etter NEK 400-2022. Skap etter NEK400-2010

Autorisert Elektroinstallatør:

Strømskogen 52

Nabolaget Lønnerud/Gråbeinsletta - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hallermoen skole (1-7 kl.) 453 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 471 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min
Akademiet videregående skole D... 270 elever	8 min 4.5 km

Offentlig transport

Bernås Linje 22, 22N, 24, 37	9 min 0.8 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	10 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

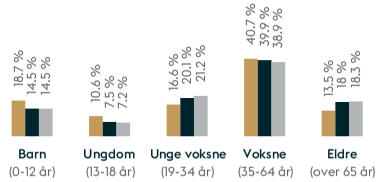
Barnehager

Blåbærtoppen barnehage (1-5 år... 35 barn	10 min 0.9 km
Espira Torsbergskogen barnehag... 77 barn	17 min 1.4 km
Amicus barnehage (1-5 år) 21 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Konnerud	16 min
Rema 1000 Konnerud	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnerud/Gråbeinsletta	1 202	422
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hallermoen skole	11 min
Røyskattfaret balløkke	14 min
Sporty24 Konnerud	16 min
EVO Konnerud	19 min

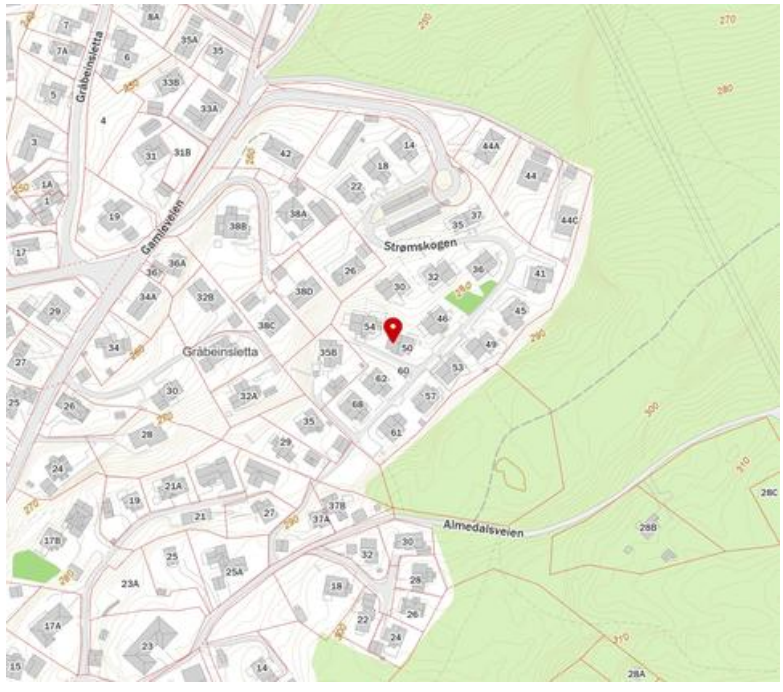
«Nærhet til byen og marka, trygt og trivelig nabolag. Upretensiøs atmosfære.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0312/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strømskogen 52 3030 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 16, bnr 285 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no