NORDVIK

# Tollbugata 27A

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Tollbugata 27A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 22 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 32 | Tilstandsrapport |
| 53 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.12.2025










# Nøkkelinformasjon

Lettstelt og gjennomgående 2-r toppleilighet - Balkong - Heisadkomst - Parkering - Felles terrasse - Pendlervennlig

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 490 000,-** |
| Omkostninger | **88 630,-** |
| Totalpris | **3 578 630,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 256,-** |
| BRA-i | **45 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2005** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Tollbugata 27a!

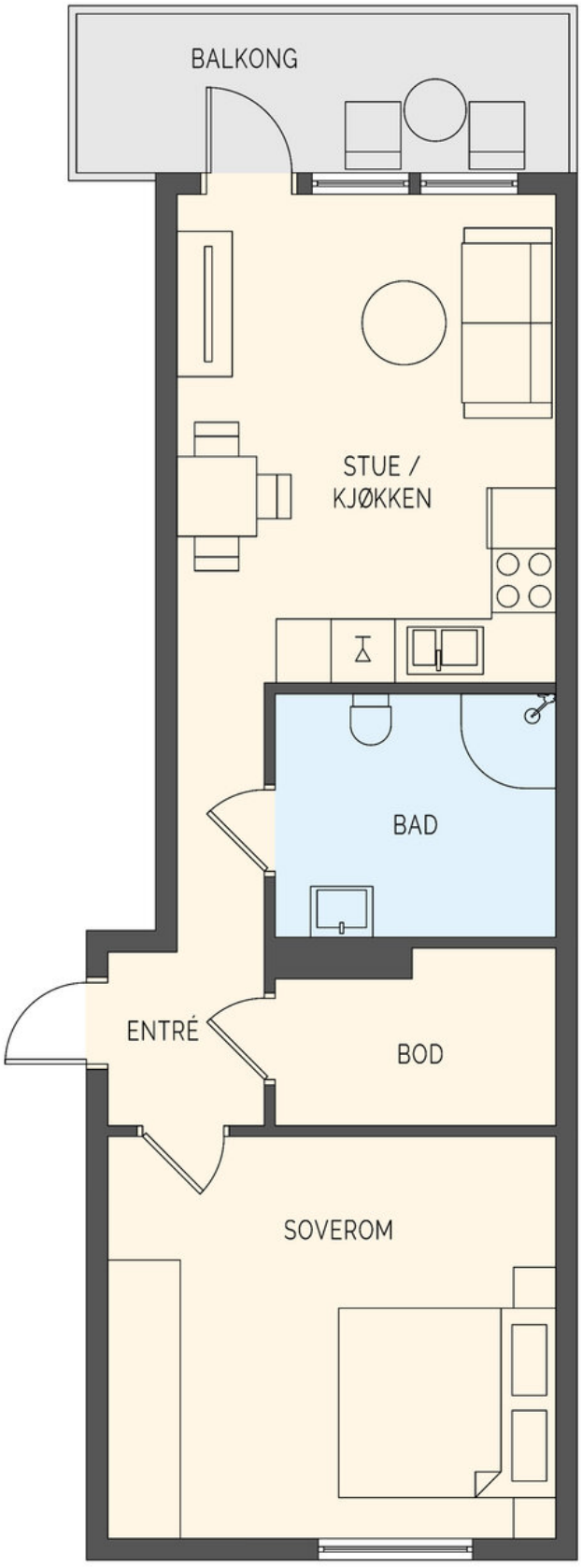
Dette er en meget attraktiv og flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Strømsø. Leiligheten ligger meget pendlervennlig til, med kun få minutter til togstasjonen.

Leilighetens høydepunkter:
Lys og fin toppleilighet
Gjennomgående med flott utsikt på begge sider
Praktisk planløsning
Solrik uteplass
Parkering m/lademulighet under tak
Bod innvendig og i fellesareal
Fjernvarme
Balansert ventilasjon
"Alt" ink i felleskost

Fra leiligheten er du på Strømsø torg og togstasjonen på få minutter.
Herfra er du i Oslo på ca 30 minutter, med hyppige avganger.
Videre har du flotte tur- og rekreasjonsområder, både med innvendige treningsfasiliteter så vel som skog/elv.
Kort vei til universitet og en rekke handelsmuligheter.

# Planløsning

**1. Etasje**
Total BRA: 5 kvm




Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK




La Femme


BEKO








La femme












NEXT MOM


NYTT ROM






Parkering forbudt
INNGANG
TOLLBUGATA
27A

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner  undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Drammen stasjon







Få minutter unna et rikt kultur- og serveringsmiljø

Umiddelbar nærhet til flotte turområder



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0397/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Tollbugata 27A, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 943, snr 13 i Drammen kommune

**Selgere**
Frode Mørch
Linda Marshall

**Kjøpesum og omkostninger**
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2005

**Etasje**
6

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
6. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod

Sportsbod i felles lagringsområde. Felles terrasse med fine solforhold.

**Standard**
Entré og bod: Velkommen hjem! Entré/gang med plass for å henge fra seg, samt adkomst direkte til bod for ekstra oppbevaring.

Stue/kjøkken: Lys og flott åpen stue-/kjøkkenløsning med glatte overflater og parkett på gulv. Her er det plass for både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet er lettstelt med profilerte fronter, laminert benkeplate, flis over kjøkkenbenk og frittstående hvitevarer. Hvitevarene på kjøkken medfølger salget. Rommet har store vindusflater fra gulv til tak, som gir rikt med lysinnslipp, samt utgang til delvis takoverbygget veranda.
Verandaen har fine sol- og utsiktsforhold hvor man kan sitte lunt og usjenert.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i tak.

Badet inneholder dusjhjørne, toalett, vegghengt innredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rikt med klesoppbevaring i langsgående garderobeskap.

**Parkering**
Det medfølger en utvendig parkeringsplass under tak. Det er ikke montert elbillader, men infrastrukturen er tilrettelagt for tilkobling til sameiets abonnementsløsning. Kjøper må kontakte firmaet sameiet har avtale med for pris på montering av boks og forbruk.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det har vært noe tilbakeslag i bod i leilighetskompleks

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført noen arbeider som krever samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen i selgers eiertid. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Stærkeby Takst AS

**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:

Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Utvendig tegl og fasadeplater.
Flatt tak med papp/folietekking.
Taket er ikke nærmere besiktiget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er klassifisert som brannklasse 30 og lydklasse 35 dB.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, areal ca. 8,6 m².
Fliser på gulv. Rekkverk i stål med høyde på ca. 107 cm

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt
- Dører: Det er stedvise merker og slitasje på døren. Døren subber noe mot dørterskelen.
- Balkonger: Døren subber i bunnen. Det er registrert noe slitasje på dørblad og pakninger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Overflater: Parkettgulvet har en del bruksslitasje. Det er stedvis knitring i parkettgulvet i gangen. Stedvis noen merker etter tidligere veggoppheng og noe slitasje er registrert.
- Innvendige dører: Stedvise merker og sår i overflatene er registrert
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på anlegget.
- Vannbåren varme: Det er registrert oppsprukket maling rundt ventil på radiatoren i stua, samt eldre fuktmerker på parkettgulvet.
- Elektrisk anlegg: På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.
- Bad/vaskerom: Stedvis bom under flis er registrert. Dusjvegg er montert til gulv med silikon, noe som hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjveggen. Det er registrert enkelte fliser med mindre skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen, samt for ventilasjonsanlegg. Det er påvist noen skader på innredning.
- Stue/kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er oppbrukt.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.
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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har leid ut leiligheten og historisk forbruk foreligger ikke. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 256,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad boligseksjonene kr 3 342,- (oppvarming fjernvarme via radiatorer, varmtvann, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, renhold i fellesarealer, vann, avløp, renovasjon, driftskostnader)
- Felleskostnad alle kr 1 075,-(vedlikehold, avsetning til vedlikehold)
- Grunnpakke TV og fiber kr 614,-
- Service ventilasjon kr 150,-
- Dugnad kr 75,- (får tilbake ved oppmøte 2 ganger i året)

Pris oppgitt i prospekt er hensyntatt økning pr. 01.01.2026.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 726 579
Som sekundærbolig: kr 2 906 314

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke TV og fiber fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Mellombygget, orgnr. 989364871

**Om sameiet**
Boligsameiet Mellombygget ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 989364871. Sameiet består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Styret har i forbindelse med årsmøte avlagt en årsmelding. Komplett innkalling med årsmelding, budsjett og regnskap ligger som vedlegg.
Utdrag følger:

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter og behandlet og protokollert 19 saker.

Saker som er ferdige:
- Oppgradert alarmoverføring og byttet modem, fra 2G til 5G i heisen. 2G nettet lukkes i 2027.
- Ny avtale med Cavarion på brann og teknisk anlegg
- Montert duepigger på det åpne garasjeanlegget, en side, for å hindre tilgrising av biler og p-plass.
- Kjøpt inn div. møbler til terrassen, samt startet arbeidet med riving av gamle blomsterkasser.
- Fjernet sykler og ryddet i fellesrom i kjeller
- Utbedret diverse skader på garasjeport tilhørende seksjon T27 (kjelleretasje)

Saker det jobbes med:
- Vask-maling/beising av trepaneler utvendig på terrassene i de øverste etasjene
- Slisse spor for bedre avrenning på de nærmeste garasjeplassene mot innkjøringen.
- Fortsette å arbeide med terrassen. Bytte diverse gulvbord, destruere og fjerne gamle blomsterkasser, innkjøp av blomsterkrukker og blomster.
- Telia planlegger å legge inn fiberkabel til alle leilighetene uten ekstra kostnad i løpet av våren.
- Rundvask i trappegang
- Montering av duepigger på motsatt side av tidligere montering.
- Vurdering av taket, belegg, beslag, vifte mm.

**Forretningsfører**
NBBO

**Forkjøpsrett**
Ingen forkjøpsrett

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Fellesformue**
Kr 48 774,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 55 611,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 31 019,-.
I følge styreleder er det ingen store ting som er på trappene. Årsak til underskudd har vært en kostnad i forbindelse med setningsskader i kjeller som er utbedret, samt lagt ut for en utbedring på garasjeport som ble til en forsikringssak.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det praktiseres dugnad 2 ganger i året. Det blir tilbakebetalt dugnadsbeløp (kr 75,- pr mnd) per husstand ved deltakelse.
Seksjonseiere har plikt til å vedlikeholde bruksenheten ref. vedtekter. 6-1

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86241574

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 631 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en fin takterrasse til felles glede for beboerne. Her har man gode sol- og utsiktsforhold.
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.

**Adkomst**
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet, med byens servicetilbud rett utenfor døren. Her bor du praktisk til, med kort gangavstand til det meste.

Kollektivtilbudet er meget godt, med kun få minutters gange til Strømsø Torg som tilbyr gode buss- og togforbindelser mot både Kongsberg og Oslo.
Strømsø Torg og Bragernes Torg byr på hyggelige møteplasser med et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Bragernes Torg nås på rundt 10 minutter til fots.
I nærområdet finner du også Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, Strømsø Senter, Drammen museum og flotte friområder. Universitetet i Sør-Norge ligger omtrent 10 minutter unna til fots.
Det er umiddelbar nærhet til elvepromenaden med badeplasser, tur- og sykkelstier. Union Brygge og Bragernes Strand ligger også i kort gangavstand, og du har gode muligheter for tur og rekreasjon både i Strømsøåsen og Bragernesåsen.

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

**Offentlig kommunikasjon**
Svært god tilknytning til offentlig kommunikasjon. Boligen har gangavstand til både togstasjon og en rekke bussavganger. Herfra er det hyppige togavganger til både Oslo og Kongsberg.  Til Oslo er det ca. 36 minutter med tog og flytoget tar deg til Oslo lufthavn på ca. 60 minutter.

**Skoler og barnehager**
Kort vei til flere barnehager, herunder Solstreif Rudolf Steiner barnehage som ligger bak brannstasjonen. Videre tilhører boligen Danvik barneskole, og Marienlyst ungdomsskole. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage, samt https://www.drammen.kommune.no/tjenester/skole/skolekretser

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.08.2008.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen 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.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, flomfare og bevaring kulturmiljø.

Gjeldende regulering:
- Dr. Hansteins gate reguleringsplan (18.09.1990) med regulering til gate med fortau

Relaterte planer:
- Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate (20.09.2022)

For mer informasjon om reguleringsplan, se: https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/060246-8/true/false eller ta kontakt med megler.

Det er mye utvikling i området for øvrig, og byggeaktiviteter i nærområdet må påregnes. Nabobygget i Tollbugata 25 har varslet ombygging til butikkdrift med næringsmidler. Det bygges nye leiligheter på på tomten ca. 100 meter unna (Dr.Hansteins gate 24)

Videre er det arbeid med bedret adkomst til togstasjon via undergang ved Spor 1, ny bybro, mulig utbygging av nærliggende parkeringsplass, Engebret sko til boliger mm.

Det må påregnes byggestøy i perioden.

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

3301/110/943/13:
19.01.2005 - Dokumentnr: 1074 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

19.01.2005 - Dokumentnr: 1120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:942
Rett til tilførselskabel for strøm. Best. om vedlikehold.
Rett til å ha rømningsveier over eiendommen.
Rett til å koble til i kjeller utakk for fjernvarme til eksisterende bygg ev. nybygg eller eiendommer som blir fradelt, best. om vedlikehold og reparasjoner.
Rett til påkoblingspunkt for strøm, best. om vedlikehold, reparasjoner og ettersyn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om tekniske ledninger
Bestemmelser om vedlikehold og reparasjone

19.01.2005 - Dokumentnr: 1074 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/1295
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-15

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

**Verneklasse/SEFRAK**
Leiligheten ligger i et område registrert som kulturmiljø.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

**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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 860,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (SIF-avtale: 3 visninger ink i prisen) kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Samlet skal selger betale kr. 133 177,- 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**
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 1. desember 2025

**Megler**
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

**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, bredbånd 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).

# Tollbugata 27A

Nabolaget Strømsø kirke - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Danvik skole (1-7 kl.) | 344 elever, 17 klasser | 13 min 1 km |
| Brandengen skole (1-7 kl.) | 552 elever, 26 klasser | 17 min 1.5 km |
| Norlights Montessoriskole Dram... | 64 elever, 2 klasser | 20 min 1.7 km |
| Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... | 644 elever, 43 klasser | 9 min 0.7 km |
| Børresen ungdomsskole (8-10 kl... | 366 elever, 26 klasser | 25 min 2 km |
| Drammen videregående skole | 1250 elever, 51 klasser | 7 min 0.6 km |
| Heltberg vgs. Drammen | | 20 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Knoffs gate | Totalt 8 ulike linjer | 2 min 0.2 km |
| Strømsø torg | Totalt 6 ulike linjer | 5 min 0.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | | 51 min |
| Oslo Gardermoen | | 1 t 10 min |

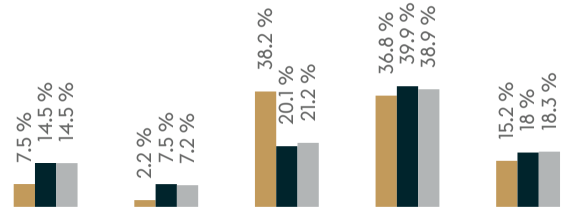
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Solstreif Rudolf Steiner barne... | 44 barn | 2 min 0.2 km |
| Strømsø barnehage (1-5 år) | 96 barn | 7 min 0.6 km |
| Danvik barnehage (1-5 år) | 68 barn | 14 min 1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Strømsø | 3 min |
| Coop Extra Byhaven | 4 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Strømsø kirke | 586 | 451 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 79/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Marienlyst Stadion | 6 min |
| Drammen videregående | 7 min |
| EVO Strømsø | 6 min |
| Family Sports Club Akropolis M... | 8 min |

### Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100




FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tollbugata 27 A, 3044 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 943, snr. 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²**



**Befaringsdato:** 12.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15911-2003 **Referansenummer:** BN3840

**Autorisert foretak:** Stærkeby Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Stærkeby **Vår ref:** Rune Stærkeby

TAKSTTEAM DRAMMEN AS

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.

## Stærkeby Takst AS

Rune Stærkeby har vært en del av byggebransjen siden midten av 1980-tallet og har opparbeidet seg omfattende og solid erfaring innen både praktisk byggfag og taksering. Han er utdannet tømrer med svennebrev fra 1989 og fullførte teknisk fagskole i 1998.
Etter mange år som selvstendig næringsdrivende med oppføring av boliger og rehabiliteringsprosjekter, videreutdannet Rune seg til takstmann gjennom NTF i perioden 1999–2000. Siden 2016 har han arbeidet med taksering av næringseiendommer i tillegg til boliger og fritidseiendommer, og har opparbeidet bred kompetanse innen verdivurdering og tilstandsrapportering.
Rune er medlem av Norsk Takst og har godkjenninger innen næringstaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, skadetaksering og skjønn. Han driver Stærkeby Takst AS, som også er godkjent våtromsbedrift gjennom Fagrådet for våtrom (FFV).



**Rapportansvarlig**


Rune Stærkeby

Uavhengig Takstingeniør

rune@takst-t.no

908 86 971

# 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 bygningssakkyndige 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, branncelle 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.

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Utvendig tegl og fasadeplater.
Flatt tak med papp/folietekking.
Taket er ikke nærmere besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er klassifisert som brannklasse 30 og lydklasse 35 dB.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, areal ca. 8,6 m². Fliser på gulv. Rekkverk i stål med høyde på ca. 107 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ca. 10 mm avvik gjennom stue/kjøkken og ca. 8 mm avvik gjennom soverommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Heis og betongtrapp i felles gang.
Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har malt panel med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke nødvendig da det var hull rundt røropplegget som går inn i vegg fra bod, fuktsøk ble utført i det eksisterende hull.
Måleresultatet ble RH 57,5 % ved TEMP 18 °C, Duggpunkt 9,6 °C, målt med Protimeter MMS3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Vegg over kjøkkenbenk er flislagt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme fra byggeår.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme via radiatorer i boligrom.
Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler.
Montert røykvarslere. Husbrannslange i kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er ikke vurdert.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

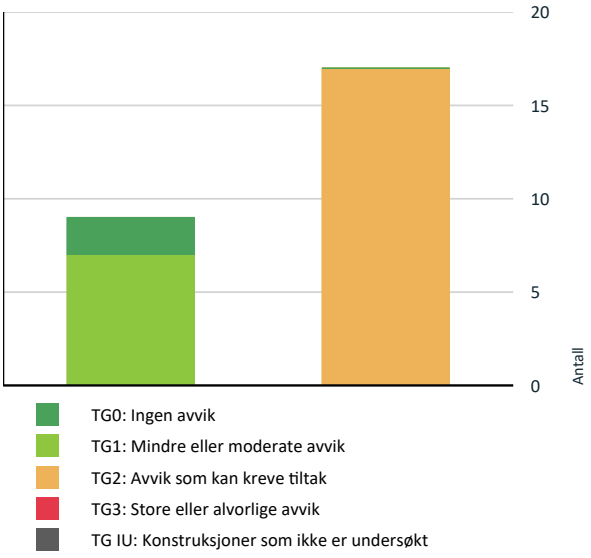
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten. Eiendoms- og bygningsdeler utenfor leilighetens omsluttende yttervegger forutsettes å være felles vedlikeholds-/kostnadsansvar for sameiet.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Leiligheten er for tiden ubebodd.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Vinduer er fra byggeår og har normal, aldersrelatert slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler anbefales for å forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er at vinduene kan få redusert funksjon og levetid, samt økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er klassifisert som brannklasse 30 og lydklasse 35 dB.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvise merker og slitasje på døren. Døren subber noe mot dørterskelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler anbefales for å forlenge levetiden på døren.
Døren bør justeres for å hindre subbing mot terskelen, slik at unødvendig slitasje og skade på både dør og terskel unngås.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid.

### TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren subber i bunnen. Det er registrert noe slitasje på dørblad og pakninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør utføres justering av døren for å hindre subbing, samt vedlikehold eller utskifting av slitte pakninger og dørblad.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og varmetap.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, areal ca. 8,6 m². Fliser på gulv. Rekkverk i stål med høyde på ca. 107 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas lokal utbedring.

Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Løse fliser og bom bør utbedres for å hindre videre skade på flisene og underliggende konstruksjon, samt redusere risikoen for personskade ved at fliser løsner.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet.
Saker som det skal jobbes med i sameiet:
Vask-maling/beising av trepaneler utvendig på terrassene i de øverste etasjene.
Slisse spor for bedre avrenning på de nærmeste garasjeplassene mot innkjøringen
Fortsette å arbeide med terrassen. Bytte diverse gulvbord, destruere og fjerne gamle blomsterkasser, innkjøp av blomsterkrukker og blomster. (diverse møbler og
jord er innkjøpt)
Telia planlegger å legge inn fiberkabel til alle leilighetene uten ekstra kostnad i løpet av våren
Rundvask i trappegang.
Montering av duepigger på motsatt side av tidligere montering.
Vurdering av taket, belegg, beslag, vifte mm.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Parkettgulvet har en del bruksslitasje.

Det er stedvis knitring i parkettgulvet i gangen. Stedvis noen merker etter tidligere veggoppheng og noe slitasje er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noe overflateoppussing bør påregnes for å utbedre slitasje og knitring i parkettgulvet, samt merker etter tidligere veggoppheng.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje og redusert estetisk standard oppstå, og knitring kan forverres over tid.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ca. 10 mm avvik gjennom stue/kjøkken og ca. 8 mm avvik gjennom soverommet.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige trapper

Heis og betongtrapp i felles gang.

### TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvise merker og sår i overflatene er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold av enkelte innvendige dører bør påregnes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje eller skader.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel med downlights.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Det er observert mindre riss i flisfugene.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader over tid.
Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser dersom rissene forverres.
Dusjkabinett kan vurderes som et forebyggende tiltak med tanke på alder og tilstand.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis bom under flis er registrert.
Dusjvegg er montert til gulv med silikon, noe som hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjveggen.
Det er registrert enkelte fliser med mindre skader.

**Konsekvens/tiltak**
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utbedres riss og sprekker i flisfuger, samt skifte ut brukne eller skadede fliser for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Bom under fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid.

Dusjveggens montering med silikon til gulv bør vurderes endret slik at fri avrenning til sluk sikres, for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

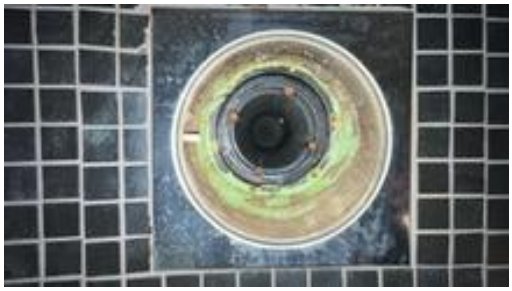
**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det opplyses at det gjennomføres årlig kontroll av ventilasjonsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

På grunn av anleggets alder og at mye av forventet brukstid er oppbrukt, bør det vurderes å planlegge for utskifting av ventilasjonsanlegget. Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere inneklima.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da det var hull rundt røropplegget som går inn i vegg fra bod, fuktsøk ble utført i det eksisterende hull.
Måleresultatet ble RH 57,5 % ved TEMP 18 °C, Duggpunkt 9,6 °C, målt med Protimeter MMS3.



## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Vegg over kjøkkenbenk er flislagt.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Normal bruks- og aldersslitasje og noen mindre merker.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte bruksfunksjoner, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt behov for oppgradering på sikt.





### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

På grunn av alder og gjenværende brukstid bør det påregnes utskifting eller vedlikehold av vifte for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå redusert ventilasjonseffekt. Manglende tiltak kan medføre dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det gjennomføres en nærmere kontroll av vannledningene, og eventuelt vurderes utskiftning for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det opplyses at det gjennomføres årlig kontroll av ventilasjonsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Filtrene bør byttes én til to ganger per år, avhengig av utendørs forurensning.

På grunn av anleggets alder og at mye av forventet brukstid er oppbrukt, bør det vurderes å planlegge for utskifting av ventilasjonsanlegget. Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere inneklima.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme fra byggeår.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer i boligrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert oppsprukket maling rundt ventil på radiatoren i stua, samt eldre fuktmerker på parkettgulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av radiatoren og området rundt for å avdekke årsaken til oppsprukket maling og fuktmerker. Eventuelle skader bør utbedres for å unngå videre fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer.



## TG 2 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.*

Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler.

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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

8. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

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

12. 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?
    **Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.**

**Generell kommentar**

Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget.
I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Montert røykvarslere. Husbrannslange i kjøkkenbenk.

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**

# 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.






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | |
| 6. etasje | 45 | | | 45 | 9 |
| **SUM** | **45** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **50** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bod | |
| 6. etasje | Entré, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**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

**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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 42 | 3 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | I tillegg kommer det en bod i 1. etasje på 5 m². |

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.11.2025 | Rune Stærkeby | Takstingeniør |
| | Frode Mørch | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 110 | 943 | | 13 | 631.1 m² | Ideell andel av tomt. Areal i flg. Norges Eiendommer. | Eiet |

**Adresse**
Tollbugata 27 A

**Hjemmelshaver**
Mørch Frode, Marshall Linda

**Eierandel**
52 / 1295

**Felles formue**
Kr. 48 774 31.12.2024

**Felles gjeld:**
Kr. 11 077 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt på Strømsø i Drammen. Kort vei-/gangavstand til jernbane, buss, forretninger og Drammen sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Opparbeidede fellesarealer. Egen P-plass til 1 bil i bakgård under tak.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 86241574 | | | |

**Kommentar**
Bygningsforsikring er felles for sameiet, polise er ikke innhentet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 18.11.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunal info fra megler | 17.11.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 17.11.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.11.2025 | |
| 2 | 18.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### 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.

# 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/BN3840

## 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

# 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
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
10-0397/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tollbugata 27A, 3044 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Frode Mørch, Linda Marshall

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. november 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 86241574
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**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?**
Nei

**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?**
Nei

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

Nei

---

**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.?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Årlig kontroll av ventilasjon

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det har vært løs/sprekker i murstein i byggfasade men dette er utbedret

---

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært noe tilbakeslag i bod i leilighetskompleks

---

**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.**

Nei

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I takstrapport foretatt 11.11.25

---

**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.

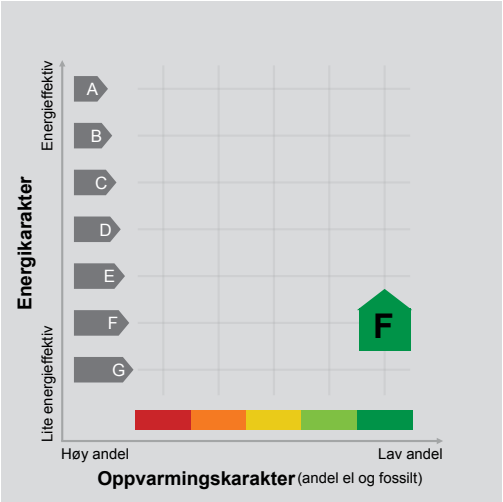
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 10-0397/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tollbugata 27A |
| Postnummer | 3044 |
| Sted | DRAMMEN |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 110 |
| Bruksnummer | 943 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 20198370 |
| Bruksenhetsnummer | H0603 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-193019 |
| Dato | 25.11.2025 |




**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)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Vask med fulle maskiner**

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:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2005 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 56 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*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.*

*Pliktene ved 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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 16: 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 varmeanlegg

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# BOLIGSAMEIET MELLOMBYGGET

**1.** Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin seksjon, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Som hovedregel skal det være normal nattero på eiendommen mellom klokken 2300 og 0700. Spesielle arrangementer som man forventer kan gi støy, må varsles naboene på forhånd.

Sameier som midlertidig stiller boligen eller parkeringsplassen til disposisjon for andre skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler.

**2.** Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist parkeringsplass med unntak for av- og pålessing av tungt gods.

**3.** Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr føres i bånd

NB! Hundene bør ha sitt sanitærområde langt fra inngangspartiet. Vis hensyn!

Mating av fugler innenfor sameiets grenser er ikke tillatt.

**4.** Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og i henhold til forskrifter, og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon.

Avskjerming mot vind, sol eller innsikt på eller over balkonger og vinduer må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder utvendige belysningsarmaturer.

Det er ikke tillatt å montere eller plassere tekniske innretninger/hjelpemidler som private antenner, varmepumper eller andre fremmedelementer utenfor leilighetenes vinduer eller veranda eller i inngangspartier, uten styrets skriftlige godkjennelse.

En slik godkjennelse gis kun etter skriftlig søknad med beskrivelse av innretningen og målsatt angivelse av plasseringen.

Et eventuelt avslag behøves ikke begrunnes av styret og kan kun ankes inn for årsmøtet.

**5.** Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje, bod og boligdel samt søppelbod, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

Nøkler til inngangsdører og andre adkomster må oppbevares av den enkelte på forsvarlig måte og slik at uvedkommende ikke kan tilegne seg nøkler eller portåpnere.

Generelt må den enkelte seksjonseier/bruker påse at uvedkommende ikke får adgang til bygningsmassen og eiendommen for øvrig.

**6.** Iflg. norsk lov er røyking ikke tillatt i innvendige fellesrom som trappehus, heis, garasjeanlegg og bodkjeller etc. Utluftning av leiligheten må ikke foregå ut mot gang/oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

**7.** Husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjene gitt av Drammen kommune, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholdere for våtorganisk avfall, restavfall, plast og papir/papp. Kartonger skal flatpakkes.

Andre ting enn det som er nevnt over, slik som for eksempel møbler o.a., må seksjonseier selv sørge for å levere på Lindum Fyllplass eller ved nærmeste returpunkt.

**8.** Sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i ganger etc. Det er ikke tillatt å hensette emballasje, ski, skotøy eller lignende i felles gang/oppgang.

**9.** Det skal ikke gis adgang til bygningen til andre enn egne besøkende.
Inngangspartiet og oppganger må holdes ryddig.

**10.** Det kan ikke foretas fasadeendringer eller montering av parabol- og andre antenner eller annet utstyr uten styrets skriftlige godkjenning. Skriftlig søknad til styret om endringer skal være begrunnet og målsatt skisse med plassering skal vedlegges.
Utforming av utvendige persienner og markiser skal være i samsvar med beslutning i sameiemøte. For nærmere detaljer se vedtekter.

**11.** Utstyr og ting på og ved terrasse/balkong skal som hovedregel plasseres under rekkverkhøyde.

**12.** Ved tap av hovednøkkel til boarealet/hoveddør, må styret straks få beskjed. Styret vil bestille nøkler via Lås-og Nøkkelservice.
Ved bestilling av ekstranøkler via styret – oppgi navn, leilighetsnummer og antall nøkler.

**13.** Ved salg og fremleie skal styret underrettes.

**14.** Ved eierskifte og bytte av leieboere skal eier innen 1 måned merke postkassen med korrekt navn. Navneskilt skal bestilles via Posten, og skal være hvitt med sort skrift.
Dersom dette ikke blir gjort bestiller styret skilt for eiers regning.

Vedtatt på årsmøtet 14.05.2019

**V E D T E K T E R**

**F O R**

**BOLIGSAMEIET MELLOMBYGGET**

Organisasjons nummer **989 364 871**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 02.05.2018, 23.05.2023, sist endret på årsmøtet 12.3.2024

## 1. Navn

**1-1 Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Boligsameiet Mellombygget, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.01.2005.

**1-2 Hva sameiet omfatter**
Sameiet består av 15 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr.110, bnr. nr. 943 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser på garasjedekket

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

**1-3 Formål**
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

**3-1 Rett til bruk**

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

**3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 15 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 15 som tilleggsareal

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

**4-3 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsarealet, herunder rengjøring og vedlikehold.

**4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjeseksjonen, seksjon 16, og parkeringsplassene på det utvendige garasjedekket, fordeles slik:
For den andel av seksjon 16, garasjeseksjon, som tilhører gnr. 110/ bnr. 943 må eier av gnr. 110/ bnr. 943 betale for alle sine drifts og vedlikeholdsoppgaver som naturlig hører til garasjen.

For den andel av parkeringsplassene på det utvendige garasjedekket som tilhører gnr. 110/ bnr. 943, må eier av gnr. 110/ bnr. 943, Boligsameiet Mellombygget, betale for alle sine drifts- og vedlikeholdsoppgaver som naturlig hører til garasjedekket.

**4-5 Ladepunkt for el-bil -/ hybrid bil, el-sykler eller lignende**

Sameiet har lagt opp infrastrukturen for ladeanlegg til alle de 15 parkeringsplassene på det utvendige garasjedekket. Den enkelte sameier plikter å benytte ladeboks som driftes-/administreres av ladefirma som sameiet har avtale med.

Kostnadene forbundet med etablering og drift av ny ladeboks, må dekkes av den Enkelte. Ladeboksen er sameiers eiendom.

Det er ikke tillatt å lade el-sykler eller lignende i sameiets stikkontakter i fellesarealer.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på seksjon 1 – 15
- Kabel-TV og Bredbånd
- Dugnad
- Service ventilasjonsanlegg

**5-2 Korttidsutleie i sameiet**

Korttidsutleie i sameiet begrenses til maksimalt 60 døgn i året. Dette er hjemlet i

Eierseksjonsloven § 24, siste ledd. Sameiet ved styret, skal ha informasjon i forkant om alle nye leieforhold.

### 5-3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

### 5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 5-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

### 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppsetting og vedlikehold av markiser og persienner er seksjonseiers ansvar anskaffe og bekoste. Eventuell fremtidig skade på bygningskroppen pga. disse anskaffelser skal fullt ut dekkes av den enkelte sameier.

Bøylemarkiser kan monteres i 5. og 6. etasje og fleximarkiser i 4. etasje og nedover. Farge på duk på bøylemarkise skal være Sandatex 5009/ 1, og farge på duk på fleximarkise skal være Sandatex 4215/ 15.

Persienner skal være av typen Norsol og farge grå fra Alfa Solskjerming. (NORSOL 1901)

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

**6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## 7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

***7-3 Fravikelse***
*Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.*

## 8. Årsmøtet

**8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

**8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- avsetning til vedlikeholdsfond
- fastsette husordensregler
- velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

**8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

**8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen leses ikke opp ved møtes avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

**8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 9. Styret og dets vedtak

**9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmer behøver ikke å være sameier eller tilhøre noen sameiers husstand.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

**9-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**9-3 Styrets oppgaver**

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

**9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

**9-6 Regnskap og revisjon**

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

**9-7 Inhabilitet**

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

**9-8 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Mellombygget

## Dato og sted

**Dato: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00**

**Sted: Egon, Bragernes Torg 13, 3017 Drammen**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder Tor Stein Hagen foreslås som møteleder.

### 1.3 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Representant fra NBBO foreslås som sekretær.

### 1.4 Valg av tellekorps

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Valg av én seksjonseier 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. 55.611,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

**Forslag til vedtak:** Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

## 5. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 24.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 40.000.-for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

Som kompensasjon for elektronisk kommunikasjon, gis det kr. 4.000.- til styreleder.

## 6. Innkomne forslag

Det var i ved fristens utløp ingen innkomne saker fra seksjonseierne.

## 7. Valg

Det skal velges følgende:

### 7.1 Styreleder

Ekstern styreleder Tor Stein Hagen foreslås til å fortsette som styreleder

**Forslag til vedtak:** Tor Stein Hagen velges

### 7.2 1 styremedlem for 2 år

Lars Even Nilsen foreslås gjenvalgt

**Forslag til vedtak:** Lars Even Nilsen velges

### 7.3 1 varamedlem for 1 år

Ane Nørstebø Laache foreslås gjenvalgt

**Forslag til vedtak:** Ane Nørstebø Laache velges

### 7.4 Valgkomité

**Forslag til vedtak:** Styret fortsetter som valgkomite

Med vennlig hilsen for styret

30.01.2025

Tor Stein Hagen

# Styrets årsmelding 2024 for Boligsameiet Mellombygget

## Virksomhetens art og beliggenhet

Boligsameiet Mellombygget ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 989364871. Sameiet består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Tor Stein Hagen
Styremedlem, Lars Even Nilsen
Styremedlem, Linda Marshall
Varamedlem, Ane Nørstebø Laache

Valgkomitè:

Styret 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.

## Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter og behandlet og protokollert 19 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Boligsameiet Mellombygget.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen 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.

**Saker som er ferdig:**

- Oppgradert alarmoverføring og byttet modem, fra 2G til 5G i heisen. 2G nettet lukkes i 2027
- Ny avtale med Cavarion på brann og teknisk anlegg
- Montert duepigger på det åpne garasjeanlegget, en side, for å hindre tilgrising av biler og p-plass
- Kjøpt inn div. møbler til terrassen, samt startet arbeidet med riving av gamle blomsterkasser
- Fjernet sykler og ryddet i fellesrom i kjeller
- Utbedret diverse skader på garasjeport tilhørende seksjon T27 (kjelleretasje)

**Saker som det skal jobbes med:**

- Vask-maling/beising av trepaneler utvendig på terrassene i de øverste etasjene
- Slisse spor for bedre avrenning på de nærmeste garasjeplassene mot innkjøringen
- Fortsette å arbeide med terrassen. Bytte diverse gulvbord, destruere og fjerne gamle blomsterkasser, innkjøp av blomsterkrukker og blomster. (diverse møbler og jord er innkjøpt)

- Telia planlegger å legge inn fiberkabel til alle leilighetene uten ekstra kostnad i løpet av våren
- Rundvask i trappegang
- Montering av duepigger på motsatt side av tidligere montering.
- Vurdering av taket, belegg, beslag, vifte mm.

## Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Sameiets HMS system følges opp.

## Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86241574. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, 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.

## Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

## Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 1 juridisk seksjonseier som eide 1 seksjon i sameiet.

## Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte 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.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

28.01.2025

Tor Stein Hagen

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2025

# Resultatregnskap Boligsameiet Mellombygget - 2024-12

| | Note | Regnskap År 2024 | Regnskap År 2023 | Budsjett År 2024 | Budsjett År 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader - drift | 1 | 994 314 | 964 494 | 999 175 | 1 074 778 |
| **Sum inntekter** | | **994 314** | **964 494** | **999 175** | **1 074 778** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 72 372 | 72 561 | 68 460 | 68 460 |
| Avskrivninger | 3 | 22 767 | 22 767 | 0 | 35 268 |
| Kommunale avgifter | | 216 756 | 174 684 | 212 920 | 229 700 |
| Strøm og annen energi | 4 | 164 260 | 195 776 | 180 000 | 180 000 |
| Reparasjon og vedlikeholdskostnader | 5 | 166 192 | 115 754 | 185 500 | 200 500 |
| Løpende driftskostnader | 6 | 101 000 | 119 278 | 128 600 | 155 020 |
| Administrativ konsulentbistand | 7 | 57 547 | 55 482 | 73 084 | 76 012 |
| Digitale tjenester | | 85 941 | 81 992 | 81 000 | 85 500 |
| Forsikringer | | 55 732 | 46 083 | 50 691 | 71 337 |
| Andre driftskostnader | 8 | 22 273 | 11 949 | 19 000 | 20 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **964 841** | **896 327** | **999 255** | **1 121 797** |
| **Driftsresultat** | | **29 473** | **68 167** | **-80** | **-47 019** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 21 209 | 5 897 | 0 | 16 000 |
| Andre finansinntekter | | 4 929 | 4 109 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter / finanskostnader** | | **26 138** | **10 006** | **0** | **16 000** |
| **Årets resultat** | | **55 611** | **78 172** | **-80** | **-31 019** |
| **Disponering:** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 55 611 | 78 172 | 0 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **55 611** | **78 172** | **0** | **0** |

# Balanse - Boligsameiet Mellombygget - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 3 | 98 659 | 121 426 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **98 659** | **121 426** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre fordringer | | 106 098 | 92 097 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | 9 | 715 545 | 620 268 |
| Innestående på særvilkår - skattetrekk | | 2 898 | 1 998 |
| **Sum omløpsmidler** | | **824 540** | **714 363** |
| **SUM EIENDELER** | | **923 199** | **835 789** |

# Balanse - Boligsameiet Mellombygget - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 713 531 | 657 920 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **713 531** | **657 920** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 10 123 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 187 910 | 166 008 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 330 | 3 079 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 429 | 944 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 876 | 7 837 |
| **Sum gjeld** | | **209 668** | **177 869** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **923 199** | **835 789** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Tor Stein Hagen<br>Styreleder | Linda Marshall<br>Styremedlem | Lars Even Nilsen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

## Note 1 - Inntekter

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 877 764 | 851 184 |
| 3627 Dugnad | 8 550 | 12 150 |
| 3630 Internett / Bredbånd | 81 000 | 74 160 |
| 3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg | 27 000 | 27 000 |
| **Sum** | **994 314** | **964 494** |

## Note 2 - Personalkostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 5111 Lønn styremedlemmer | 3 000 | 6 600 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 429 | 944 |
| 5330 Styrehonorar | 60 000 | 56 051 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 8 883 | 8 834 |
| 5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger | 60 | 133 |
| **Sum** | **72 372** | **72 561** |

Antall årsverk sysselsatt er under 0,1.

## Note 3 - Anleggsmidler

| | Etablering av elbil-ladere |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 159 372 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 159 372 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 60 713 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 98 659 |
| Årets avskrivninger : | 22 767 |
| Anskaffelsesår : | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 7 |

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

## Note 4 - Strøm og annen energi

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6200 Energi, fjernvarme, gass | 119 024 | 133 426 |
| 6340 Lys, varme | 45 236 | 62 350 |
| **Sum** | **164 260** | **195 776** |

## Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 33 790 | 12 529 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 103 717 | 72 006 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer | 27 906 | 18 970 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 780 | 2 250 |
| 6695 Forsikringsskadesaker - egenandel | 0 | 10 000 |
| **Sum** | **166 192** | **115 754** |

## Note 6 - Løpende driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 6 422 | 42 393 |
| 6360 Renhold | 70 298 | 56 479 |
| 6395 Sommer og vintervedlikehold | 24 281 | 5 938 |
| 6780 Andre driftsavtaler | 0 | 14 468 |
| **Sum** | **101 000** | **119 278** |

## Note 7 - Administrative honorarer

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 3 163 | 3 888 |
| 6710 Forretningsførerhonorar | 54 384 | 51 594 |
| **Sum** | **57 547** | **55 482** |

## Note 8 - Andre driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy | 209 | 399 |
| 6540 Inventar | 5 105 | 319 |
| 6550 Driftsmateriale | 1 900 | 1 036 |
| 6800 Kontorrekvisita | 0 | 360 |
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 2 130 | 0 |
| 7710 Styremøter | 8 815 | 4 653 |
| 7720 Generalforsamling / Årsmøte | 2 914 | 1 992 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 200 | 1 200 |
| 7790 Annen kostnad | 0 | 1 990 |
| **Sum** | **22 273** | **11 949** |

## Note 9 - Innestående på driftskonto

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| 1930 Driftskonto Boligbanken | 289 528 | 214 501 |
| 1933 Plasseringskonto 31+ | 426 017 | 405 767 |
| **Sum** | **715 545** | **620 268** |

## Note 10 - Egenkapital

| | År 2024 | År 2023 |
|---|---|---|
| Opptjent egenkapital | 713 531 | 657 920 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **713 531** | **657 920** |

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

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Mellombygget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Mellombygget**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tor Stein Hagen (sign.) | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Lars Even Nilsen (sign.) | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Linda Marshall (sign.) | 14.02.2025 |

Til årsmøte i
Boligsameiet Mellombygget
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*
Vi har revidert Boligsameiet Mellombygget´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 55 611. 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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, 18. februar 2025
**Østlandske Revisorer AS**

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

## Fordeling kostnader bolig/garasje 2024

| Konto | Tekst | Regnskap 2024 | Bolig | Garasjer |
|---|---|---|---|---|
| | **Inntekter** | | | |
| 3600 | Felleskostnader | 999 264,00 | 906 744,00 | 92 520,00 |
| 3627 | Dugnad | 8 550,00 | 8 550,00 , | |
| 3630 | Internett / bredbånd | 81 000,00 | 81 000,00 | - |
| 3633 | Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg | 27 000,00 | 27 000,00 | - |
| | **Sum inntekter** | **1 115 814,00** | **1 023 294,00** | **92 520,00** |
| | **Kostnader** | | | |
| 5111 | Lønn styremedlemmer | 3 000,00 | 2 108,11 | 891,89 |
| 5150 | Opptjente feriepenger | 429,00 | 429,00 | - |
| 5330 | Styrehonorar | 60 000,00 | 42 162,16 | 17 837,84 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 8 834,00 | 6 207,68 | 2 626,32 |
| 5405 | Arbeidsgiveravgift feriepenger | 60,00 | 60,00 | - |
| 6011 | Avskrivning Elbil anlegg | 22 767,00 | 22 767,00 | - |
| 6200 | Energi, fjernvarme, gass | 119 024,00 | 119 024,00 | - |
| 6320 | Kommunale avgifter | 189 949,00 | 189 949,00 | - |
| 6330 | Vaktmestertjenester | 6 422,00 | 6 422,00 | - |
| 6340 | Lys, varme | 62 350,00 | 62 350,00 | - |
| 6360 | Renhold | 70 297,00 | 70 297,00 | - |
| 6395 | Sommer og vintervedlikehold | 20 278,00 | 20 278,00 | - |
| 6500 | Verktøy | 209,00 | 209,00 | - |
| 6540 | Inventar | 5 105,00 | 5 105,00 | - |
| 6550 | Driftsmateriale | 1 900,00 | 1 900,00 | - |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 33 789,00 | 23 744,00 | 10 045,00 |
| 6610 | Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 72 006,00 | 72 006,00 | |
| 6620 | Reparasjon og vedlikehold garasjer | 27 906,00 | | 27 906,00 |
| 6630 | Reparasjon og vedlikehold uteområde | 2 250,00 | 2 250,00 | - |
| 6701 | Honorar revisjon | 3 163,00 | 2 222,65 | 940,35 |
| 6710 | Forretningsførerhon. | 54 384,00 | 38 215,78 | 16 168,22 |
| 6780 | Andre driftsavtaler | 14 468,00 | 14 468,00 | - |
| 7500 | Forsikringspremie | 55 732,00 | 39 163,03 | 16 568,97 |
| 7710 | Kostnader vedr. styrearbeid | 8 815,00 | 6 194,32 | 2 620,68 |
| 7720 | Generalforsamling | 2 914,00 | 2 047,68 | 866,32 |
| 7770 | Bank/betalingsgebyrer | 1 200,00 | 843,24 | 356,76 |
| | **Sum kostnader** | **847 251,00** | **750 422,65** | **96 828,35** |
| | **Finansinntekter** | | | |
| 8050 | Bankrenter | 20 389,00 | 14 327,41 | 6 061,59 |
| 8059 | Andre rente/finans inntekter | 819,00 | 575,51 | 243,49 |
| 8090 | Kundeutbytte Gjensidige | 4 929,00 | 3 463,62 | 1 465,38 |
| | **Resultat av finansinntekter/kostnader** | **26 137,00** | **18 366,54** | **7 770,46** |
| | **Resultat** | **55 611,00** | **39 078,00** | **16 533,00** |
| | **Fordeling av egenkapital** | **713 531** | **501 400** | **212 131** |


#ad921eBESKYTTET

# Protokoll

**Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Mellombygget**
**Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Egon, Bragernes Torg 13, 3017 Drammen.**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 6

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 6

Fra NBBO møtte: Anne-Guri Andersen

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Styreleder Tor Stein Hagen.

### 1.3 Valg av sekretær

**Vedtak:**
NBBO`s representant Anne-Guri Andersen.

### 1.4 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Styret.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

**Vedtak:**
Valgt ble: Beate Leite.

### 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. 55.611,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

**Vedtak:**
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

## 5. Honorar til styret

**Vedtak:**
Styrehonoraret fastsettes til kr 24.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 40.000.-for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

Som kompensasjon for elektronisk kommunikasjon, gis det kr. 4.000.- til styreleder.

## 6. Innkomne forslag

Det var i ved fristens utløp ingen innkomne saker fra seksjonseierne.

**Vedtak:**
Det var ingen innkomne forslag.

## 7. Valg

### 7.1 Styreleder

Ekstern styreleder Tor Stein Hagen foreslås til å fortsette som styreleder.

**Vedtak:**
Tor Stein Hagen ble valgt som styreleder for 2 år.

### 7.2 1 styremedlem for 2 år

Lars Even Nilsen foreslås gjenvalgt.

**Vedtak:**
Lars Even Nilsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

### 7.3 1 varamedlem for 1 år

Ane Nørstebø Laache foreslås gjenvalgt.

**Vedtak:**
Ane Nørstebø Laache ble valgt som varamedlem. for 1 år.

### 7.4 Valgkomité

**Vedtak:**
Styret fortsetter som valgkomite i kommende periode.

Protokoll for Boligsameiet Mellombygget

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tor Stein Hagen (sign.) | 20.03.2025 |
| Sekretær | Anne-Guri Andersen (sign.) | 20.03.2025 |
| Protokollvitne | Beate May Cathrin Leite (sign.) | 20.03.2025 |

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/11998/4/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 110/563
Deres referanse

Dato
18.08.2008

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46

3044 DRAMMEN

**FERDIGATTEST - 110/563 TOLLBUGATA 27 A**
**NYBYGG MED 15 LEILIGHETER**

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 08.07.2008.

Tiltakshaver: Bragernes Eiendomsutvikling as
Ansvarlig utførende:
og kontrollerende: Bogen og Mathisen as, Origo prosjekt og eiendomsdrift as, m.fl.

**Gjennomført tiltak: NYBYGG MED 15 LEILIGHETER**

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

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

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

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

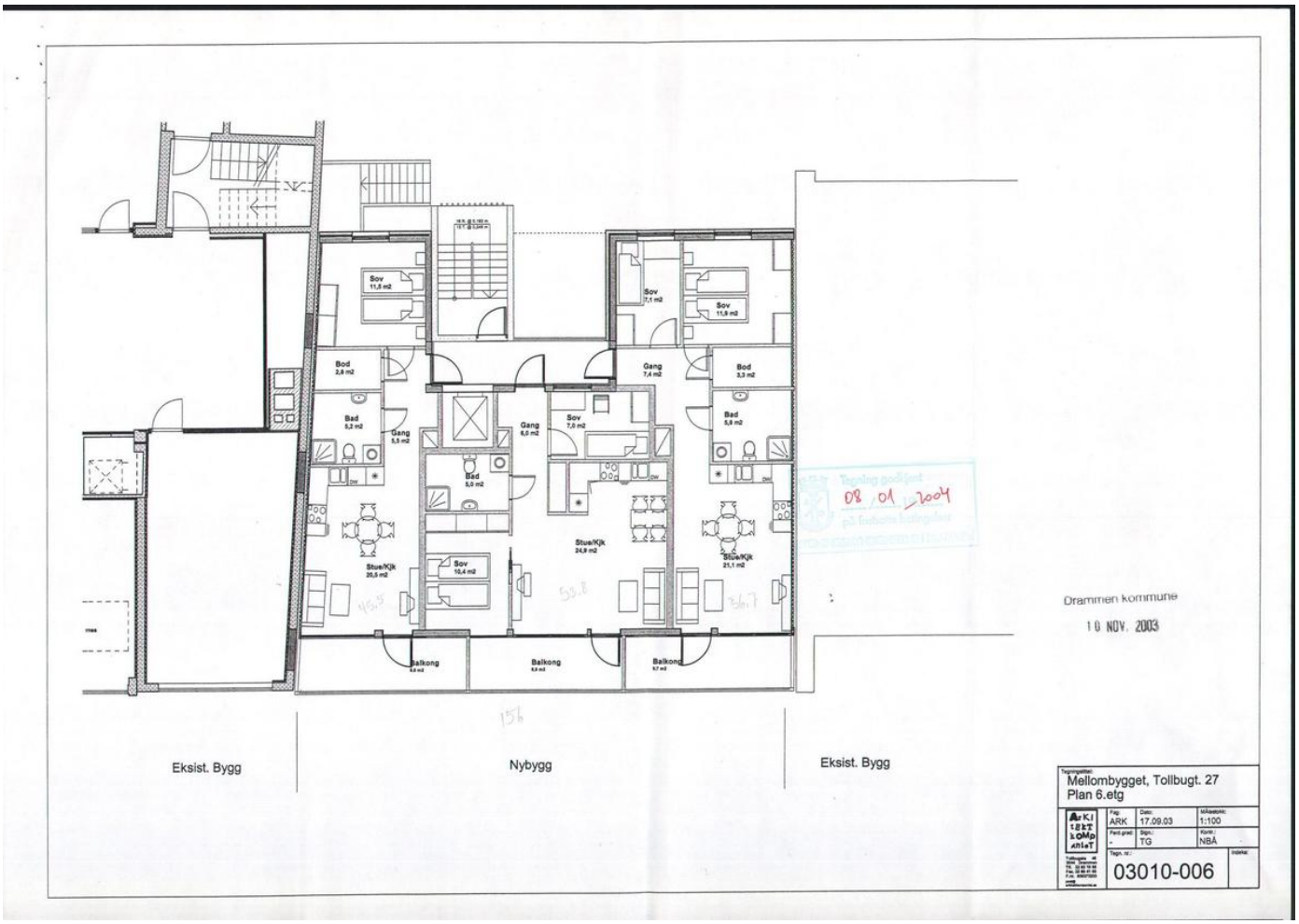
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr 2625,-.

Aida Strand
saksbehandler

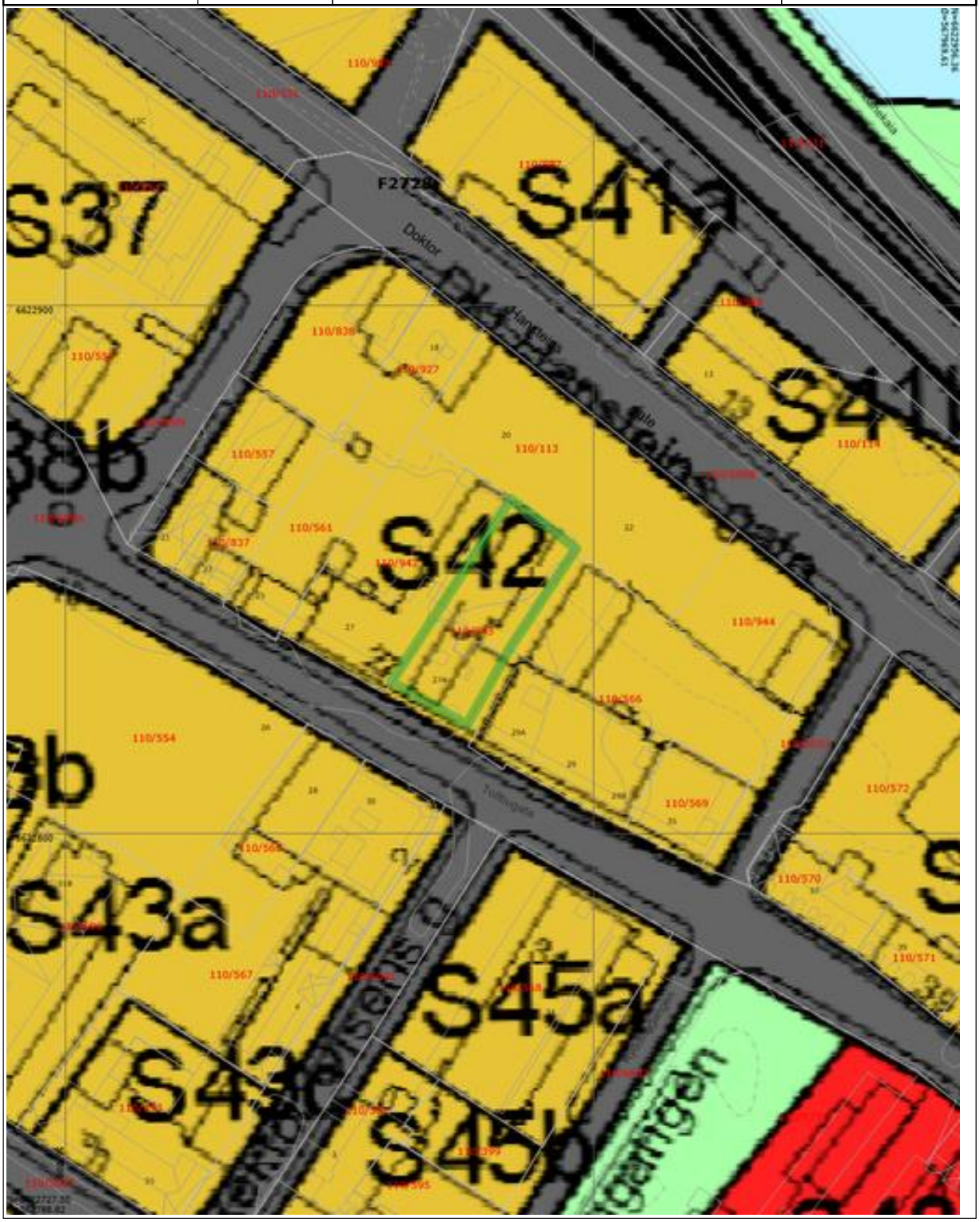
Kopi sendt: Bragernes Eiendomsutvikling as, Bragernes Torg 6, 3017 Drammen

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

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


Sov 11,5 m2
Bod 2,8 m2
Bad 5,2 m2
Gang 5,5 m2
Stue/Kjk 20,5 m2
Sov 10,4 m2
Bad 5,0 m2
Gang 6,0 m2
Sov 7,0 m2
Stue/Kjk 24,9 m2
Balkong
Balkong
Balkong
Sov 7,1 m2
Sov 11,9 m2
Gang 7,4 m2
Bod 3,3 m2
Bad 5,9 m2
Stue/Kjk 21,1 m2
Tegning godkjent
08.01.2004
Drammen kommune
10 NOV. 2003
Eksist. Bygg
Nybygg
Eksist. Bygg
Tegningsnavn:
Mellombygget, Tollbugt. 27
Plan 6.etg
ARK
17.09.03
1:100
TG
NBÅ
Tegn. nr.:
03010-006

| Drammen kommune | Kommunedelplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 110 | Bnr: 943 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| | Adresse: | Tollbugata 27A<br>3044 DRAMMEN | | | |
| | Annen info: | Kommunedelplan sentrum | | | |



# Tegnforklaring

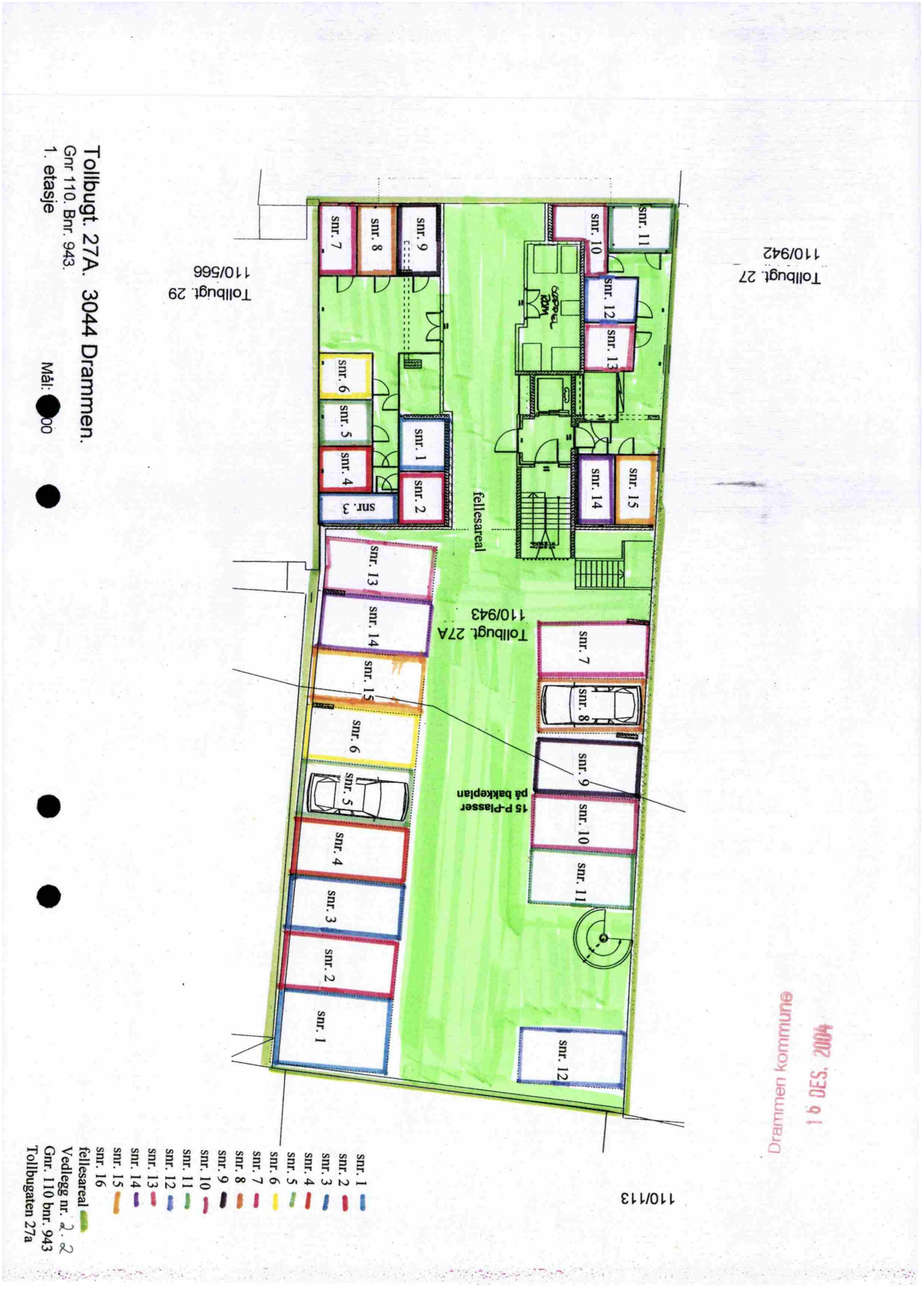
| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| TakoverbyggKant | Taksprang | Jernbane |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | KpOmråde kommunedelplan gjeldende |
| Eiendomsteig | KpOmråde | Kommunedelplan raster |

| Drammen kommune | Kommuneplan | | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 110 | Bnr: 943 | Fnr: 0 | Snr: 13 | |
| | Adresse: | Tollbugata 27A<br>3044 DRAMMEN | | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | | |



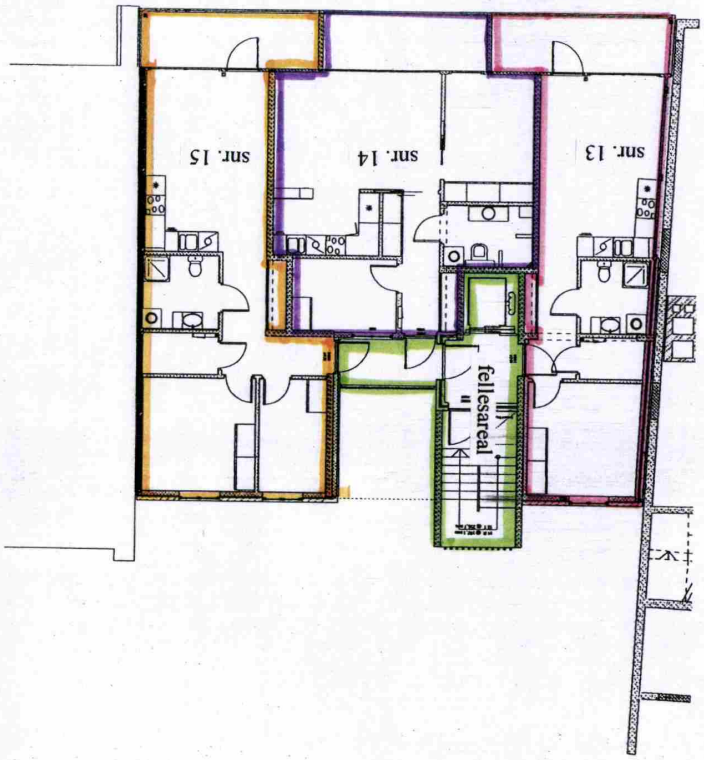
# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| TakoverbyggKant | Taksprang | Jernbane |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | KpOmråde kommuneplan gjeldende |
| Eiendomsteig | KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Samleveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig |
| Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende | Jernbane - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål |
| Grense for angitt hensynsoner | Grense for båndleggingsoner | Grense for faresoner |
| Bevaring naturmiljø | Bevaring kulturmiljø | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende |
| Ras- og skredfare | Flomfare | Sentrumsformål - Nåværende |
| Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Bane - Nåværende |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende | KpOmråde |


Tollbugt. 27A. 3044 Drammen.
Gnr 110. Bnr. 943.
1. etasje
Mål: 1:00
Tollbugt. 29
110/566
Tollbugt. 27
110/942
Tollbugt. 27A
110/943
110/113
fellesareal
15 P-plasser på bakkeplan
snr. 1
snr. 2
snr. 3
snr. 4
snr. 5
snr. 6
snr. 7
snr. 8
snr. 9
snr. 10
snr. 11
snr. 12
snr. 13
snr. 14
snr. 15
snr. 16
fellesareal
Vedlegg nr. 2. 2
Gnr. 110 bnr. 943
Tollbugaten 27a
Drammen kommune
16 DES. 2004

Tollbugt. 27A. 3044 Drammen.
Gnr 110, Bnr. 943.
6. etasje

Målestokk 1:200




snr. 1
snr. 2
snr. 3
snr. 4
snr. 5
snr. 6
snr. 7
snr. 8
snr. 9
snr. 10
snr. 11
snr. 12
snr. 13
snr. 14
snr. 15
snr. 16
fellesareal

Vedlegg nr. 2 av 4
Gnr. 110 bnr. 943
Tollbugaten 27a

Drammen kommune
16 DES. 2004

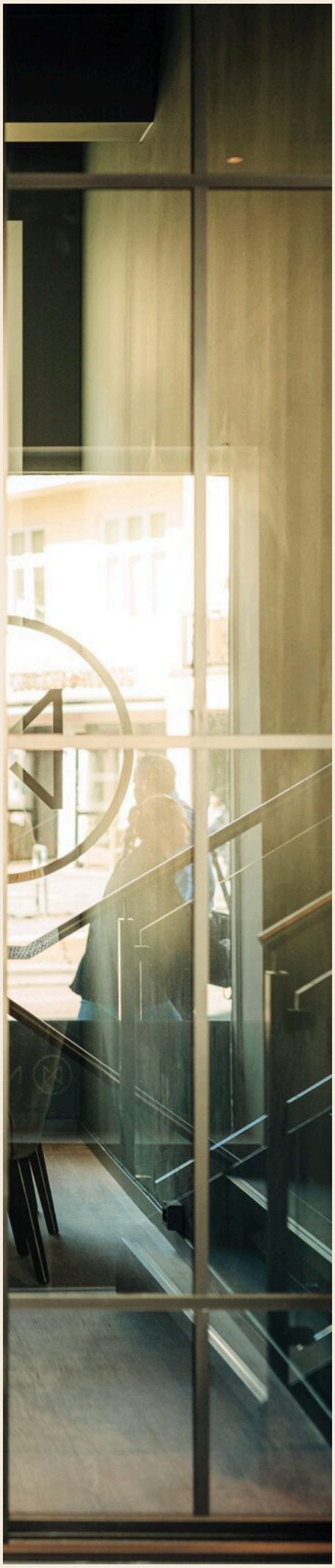

2,7 km Risdalstårnet
DOT
Blektjern 2 km

Velkommen til

# Nordvik 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.

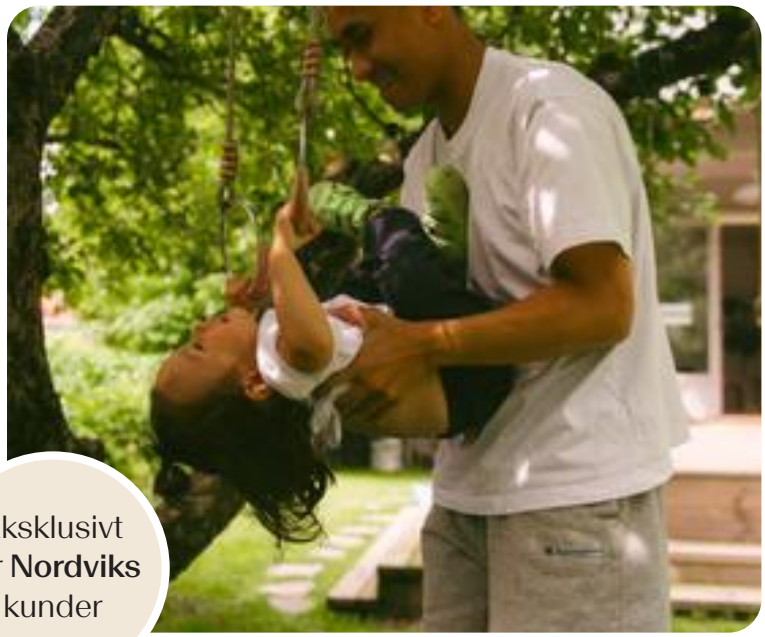


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0397/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tollbugata 27A 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 943, snr 13 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252