NORDVIK

Solbergs gate 16A

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Solbergs gate 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.09.2026









Nøkkelinformasjon

Flott leilighet med god intern beliggenhet - "Alt" ink. i felleskost - Bergvarme - 2 balkonger - Parkering

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**8 082,-**
Totalpris	**3 506 000,-**
Fellesgjeld	**247 918,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 257,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Solbergs gate 16A!

Dette er en meget flott 3-roms toppleilighet - en unik sjanse til å sikre deg en utsiktsperle i et attraktivt borettslag.

Leilighetens høydepunkter:

- To uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold
- God planløsning
- Lekkert bad fra 2018
- Lagringsplass (inne og i kjeller)
- Felles vaskekjeller
- Mulighet for barnevognparkering
- Parkering med mulighet for elbillading
- "Alt" inkludert i felleskostnadene, herunder oppvarming/varmtvann fra bergvarme
- Veldriftet borettslag

Her bor du virkelig på toppen, med vidstrakt utsikt utover Drammen, Lier og fjorden. Fra leiligheten er det direkte adkomst til skog, lekeplass og rekreasjonsområder.
Nærhet til buss, barnehage, dagligvaretilbud mm. Enkel pendleavstand ned til Drammen togstasjon.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK


SAMSUNG




























HAKUNA
MATATA



Felles vaskeri





Bod i kjeller



Sykkelbod i kjeller



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0319/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 547 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 32 i St Hansberget Borettslag, org.nr. 932828464

Selgere
Alexander Ørjevik Westby
Thea Emilie Westby

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
247 918,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 497 918,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 992,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 082,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 582,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 506 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 515 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entre, kjøkken, stue, 2 soverom, oppbevaring/bod og bad.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 14 kvm. 2 balkonger

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje.: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod.

Bod i felles kjeller, i tillegg til felles vaskekjeller og sykkelrom.
Om man har barnevogn kan man disponere egen barnevognsboks ved inngangsdør.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Fin gang med plass for å henge fra seg, samt direkte adkomst inn til bod med fine klesoppbevaringsmuligheter.

Stue: Meget lys og fin stue med gjennomgående lysinnslipp fra store vinduer på begge sider. Moderne overflater med parkett på gulv og malte overflater på vegger og tak. Stuen har gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe.
Utgang til balkong på hver side av rommet som gir det

optimal utnyttelse av både sol- og utsiktsforhold. Uteplassen ved sofagruppen som vender mot skogen er takoverbygget og meget lun. Den andre uteplassen med adkomst fra spisestue ligger meget fint til for nydelig utsikt og ettermiddags/kveldssol.

Kjøkken: Praktisk kjøkken fra 2016 med profilerte fronter og delvis integrerte hvitevarer. Hvitevarer på kjøkken medfølger salget. Også fra kjøkkenet er det flott utsikt.

Soverom: Leiligheten har to praktiske soverom av god størrelse. Hovedsoverom med adkomst fra stue, soverom 2 med adkomst fra gang. Begge rommene har gode klesoppbevaringsmuligheter og er malt i en behagelig fargepalett.

Bad: Flislagt bad fra 2018 med vegghengt innredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler på bad.

Parkering
Uspesifisert biloppstillingsplass. Ny eier retter en forespørsel om p-plass til styret. Etter parkeringsreglementet er hver andel garantert én parkeringsplass for ett aktivt kjøretøy. Det er lademulighet for elbil.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble betydelig oppgradert i tidsrommet 2015-2019.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Lier Rørsenter As den 17.04.2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vindu og balkongdør mot sørøstlig balkong i regi av borettslaget. Ferdigstilt 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Felles bergvarmeanlegg driftes/vedlikeholdes av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bergvarmeanlegg ferdigstilt i 2022, regi av borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skade i treverk/karm ved vindu på soverom. Borettslaget er kontaktet og har bekreftet at skaden vil bli utbedret i
borettslagets regi uten kostnad for seksjonsleder.

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?
Ja
Beskriv: Drammen kommune vurderer etablering av et kommunalt botilbud i Pettersløkka 4, i nærområdet. Saken er etter det vi kjenner til fortsatt under vurdering.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget 03.09.2026.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester 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:

Byggemåte:
Etasjeskille: Betong
Kledning/fasade: Teglstein/fasadeplater

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap: I felles oppgang
Varmtvannstank: Felles varmtvannstilførsel

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Avløpsrør: Avløpsrørene i boligen er i hovedsak skjult, og kun sluk på bad og avløp under vaskeskap på kjøkken er kontrollert. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørenes alder gir

imidlertid usikkerhet om fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette. Lufting av avløpsanlegget over tak tilhører fellesanlegget og er ikke kontrollert. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av avløpsrør som følge av alder, med tilhørende kostnader dersom funksjonen svekkes.
- Vannledninger: Vannledningene består av kobber og galvanisert jern. Deler av anlegget er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016 og bad i 2018, mens øvrige rør har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, mangelfull funksjon på stoppekran eller manglende isolering av synlige rør ved befaringen. På grunn av alderen på de eldste rørene vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2. Utskiftning må påregnes på sikt, og risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd øker med rørenes alder dersom disse ikke fornyes.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og det ble ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler eller tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Anlegget vurderes likevel til tilstandsgrad 2 fordi rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Med den alder anlegget har, må det påregnes økt risiko for driftsstans og lekkasjer over tid, og utskifting av komponenter eller hele anlegget kan bli aktuelt.
- Våtrom: Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert manglende høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Avviket innebærer at eventuelt lekkasjevann, for eksempel fra vaskemaskin, ikke nødvendigvis føres til sluket, med risiko for vannskader på dør og tilstøtende konstruksjoner. Det er for øvrig ikke påvist feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet, og membranens alder vurderes ikke å gi økt risiko for skader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til badet grunnet tilstøtende murvegger. Ved fuktsøk og fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Kontroll av radonforekomster utføres ikke for boliger fra 3.etasje og oppover.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle og lampe på vegg over sofa
- Speil samt fastmontert skojern og nøkkelholder i gang
- Speil på vegg ved spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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 (nytt bergvarmeanlegg ferdig i 2022)
- Elektriske varmekabler på bad

Borettslaget har tegnet Norgespris på fjernvarme. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 070 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 257,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnleie kr 5 480,- som inkluderer "alt" man trenger med unntak av strømforbruk, herunder: oppvarming via bergvarme til radiator og varmtvann, kommunale avgifter, renovasjon, vaktmester, strøing/brøyting, felles bygningsforsikring, vaktmester, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, diverse drift og vedlikehold.
- Finansiering bergvarmeprosjekt kr 777,-

Medlemskontigent medeiere kommer som tillegg en

gang i året kr 300,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 836 136,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 344 544,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Fra desember bytter borettslaget leverandør av TV og internett fra Telia til Altibox (fiber).

Borettslaget

Om borettslaget
St.Hansberget Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 932828464. Borettslaget består av 191 boenheter. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

I 2024 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 69 saker.
Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av St.Hansberget Borettslag.
Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:
- Ny Tv-Internett avtale
- Parkering
- Bytte av soveromsvindu nr 18 og nr 12
- Innvendig maling i fellesarealer
- Beboerkafe-møteplass
- Porttelefoner
- Tørketrommel
- Utelys

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Nye porttelefoner
- Ny sitteklipper, snøfres til sommer/vintervedlikehold
- Nye inntaksskap strøm til hver blokk
- Vinduer 4 stk nye vinduer er byttet ut
- 1 stk sirkulasjonspumpe nr 14 byttet
- Maling i kjeller, vaskerom
- Nye lamper ledd sensorstyrt - Trappehus, kjeller
- Elbil lading Infrastruktur
- Nye balkongdører, vinduer
- Pumpevann kummer bak nr 14/16
- Bergvarme, energibrønner og varmepumper
- Opparbeidet sti mellom borettslaget og Torsvei, oppgradert sti, med trapp ned ved nr 6
- Fjernet og plantet furutrær.
- Barnevognbokser
- Vaskemaskiner og tørketrommel

Se vedlegg i prospekt for utfyllende referat og budsjett/regnskap.

Borettslaget har egne vaskeri. Her kan man kjøpe vaskekort, hvor man betaler kr 7,- pr vask/tørk

Forretningsfører
NBBO

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

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 247 918,-

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

Lånenummer: 60308125133, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40.9
Saldo per 17.09.2026: 21 396 029
Andel av saldo: 113 561
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2046)
Flytende rente

Lånenummer: 60308119443, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40.9
Saldo per 17.09.2026: 25 314 512
Andel av saldo: 134 358
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2046)
"Ballonglån" på tre år, men skal i praksis tilbakebetales

over 28 år.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Iht samtale med styreleder er det ikke planlagt noen prisøkende prosjekter eller planlagte økninger av husleien pt. Husleien ble justert ved årsskiftet i takt med konsumprisindeksen.

Borettslaget gikk med et overskudd på kr 293 330,- for 2025, og det ble budsjettert med et overskudd på kr 631 711,- for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad 1-2 gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad iht husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Storebrand Livsforsikring AS
Polisenr. 4548691

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 106 kvm (Eiertomt)
Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med beplantninger, trær, prydbusker og asfalterte arealer med biloppstilling, i tillegg til noe naturtomt. Eiendommen har også lekeplass, felles sittegrupper og sykkelparkering som beboerne kan benyttes seg av.

Areal er hentet fra Kartverket. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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 felles visninger.

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 fin beliggenhet i et rolig og attraktivt boligområde med flott utsikt. Gangavstand til barnehage, kort vei til skole samt bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Enkel vei til påkjøring E18 hvor det tar ca. 15 minutter å kjøre til Asker og 45 minutter til Oslo. God bussforbindelse i tillegg til gang- og sykkelavstand til Drammen sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud og togstasjon med hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg. Ca. 8 minutter å kjøre til Drammen sentrum. Kort vei til flere innholdsrike dagligvarebutikker.

Fra leiligheten er det direkte utgang til Nordbykollens flotte turområder, hvor man både kan gå rundt Nordbykollen og opp til masta/det nye utkikkstårnet. Naturen rundt leiligheten byr på flotte opplevelser, her kan du oppleve dyrelivet på nært hold. I tillegg er utsikten helt nydelig - og bare få minutter fra leiligheten kan du tenne bål og nyte solnedgangen.

Om du ønsker innendørs trening er det kort vei til Marienlyst som har fasiliteter som friluftsbad, svømmehall, fotballbaner, friidrettsanlegg og skøytebane.

Drammenshallen, Drafn, Skiold og Glassverket er aktive idrettslag på Strømsø med mange ulike aktiviteter og innehar også idrettsanlegg. Kort vei til Åskollen med fotball-, håndball, korps- og speideraktiviteter.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 3 min gange til nærmeste bussholdeplass "Gamle Kongevei". Ca 2,7 km til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Kongsberg og Asker/Oslo. For mer informasjon se: www.brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager som ligger i gangavstand til leiligheten er St. Hansberget barnehage, Hedensrud barnehage og Baltazar barnehage.

Ca. 3,3 km til Drammen videregående skole og ca. 4,1 km til Akademiet videregående skole. Universitetet Sør-Øst Norge ligger ved Papirbredden på Union.

Leiligheten ligger i et område som sogner til Brandenga barneskole og Marienlyst ungdomsskole.
For mer informasjon se:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/skole/skolekretser/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen har oversendt et dokument datert 27.01.1967, og er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt. Det kan være avvik fra

dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) er boligen registrert som:
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare

Boligen ligger under følgende regulering:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Sankt Hansberget (10.10.1960) som bolig og felles avkjøring.
- Regulering av friareal samt et område for offentlig bebyggelse på Sankt Hansberget (21.12.1964) som offentlig friområde
- Regulering av gater over St. Hansberget på Tangen (5.5.1938)som boliger

Drammen Eiendom KF har kjøpt eiendommen Pettersløkka 4 i nærområdet og planlegger bemannede boliger der. St. Hansberget Borettslag og fire nabo-borettslag har tatt opp saken med kommunen. Innspillene gjelder blant annet saksbehandlingen og trafikksikkerhet. Saken er ikke avklart.

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

3301/112/547:
28.01.1961 - Dokumentnr: 300117 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Drammen E-verk.

02.09.1997 - Dokumentnr: 13974 - Bestemmelse om gjerde
Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot de solgte grunnstykker.
Overført fra: Knr:0602 Gnr:112 Bnr:801

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 720,- 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 25. september 2026

Ansvarlig megler
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmegler
Tlf. 46935116

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).

Solbergs gate 16A

Nabolaget St. Hansberget/Pettersløkken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	534 elever, 27 klasser	12 min gange, 1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	7 min bil, 2.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	271 elever, 21 klasser	8 min bil, 3.3 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	75 elever, 8 klasser	9 min bil, 3.9 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	7 min bil, 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen		9 min bil

Offentlig transport

Solbergs gate	Linje 5, 37	2 min gange, 0.2 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	6 min bil, 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		50 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 10 min bil

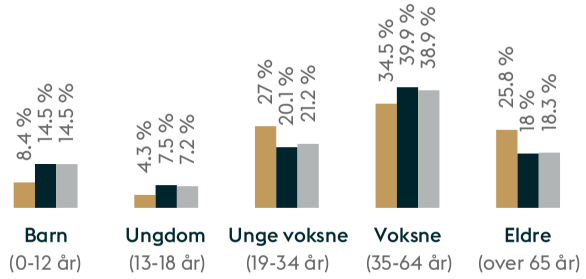
Barnehager

St. Hansberget barnehage (1-5 ...	60 barn	5 min gange, 0.4 km
Hedensrud barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min gange, 0.4 km
Baltazar menighetsbarnehage (1...	21 barn	6 min gange, 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Tangen	9 min gange
Spar Kristensen	11 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St. Hansberget/Pettersløk...	915	584
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

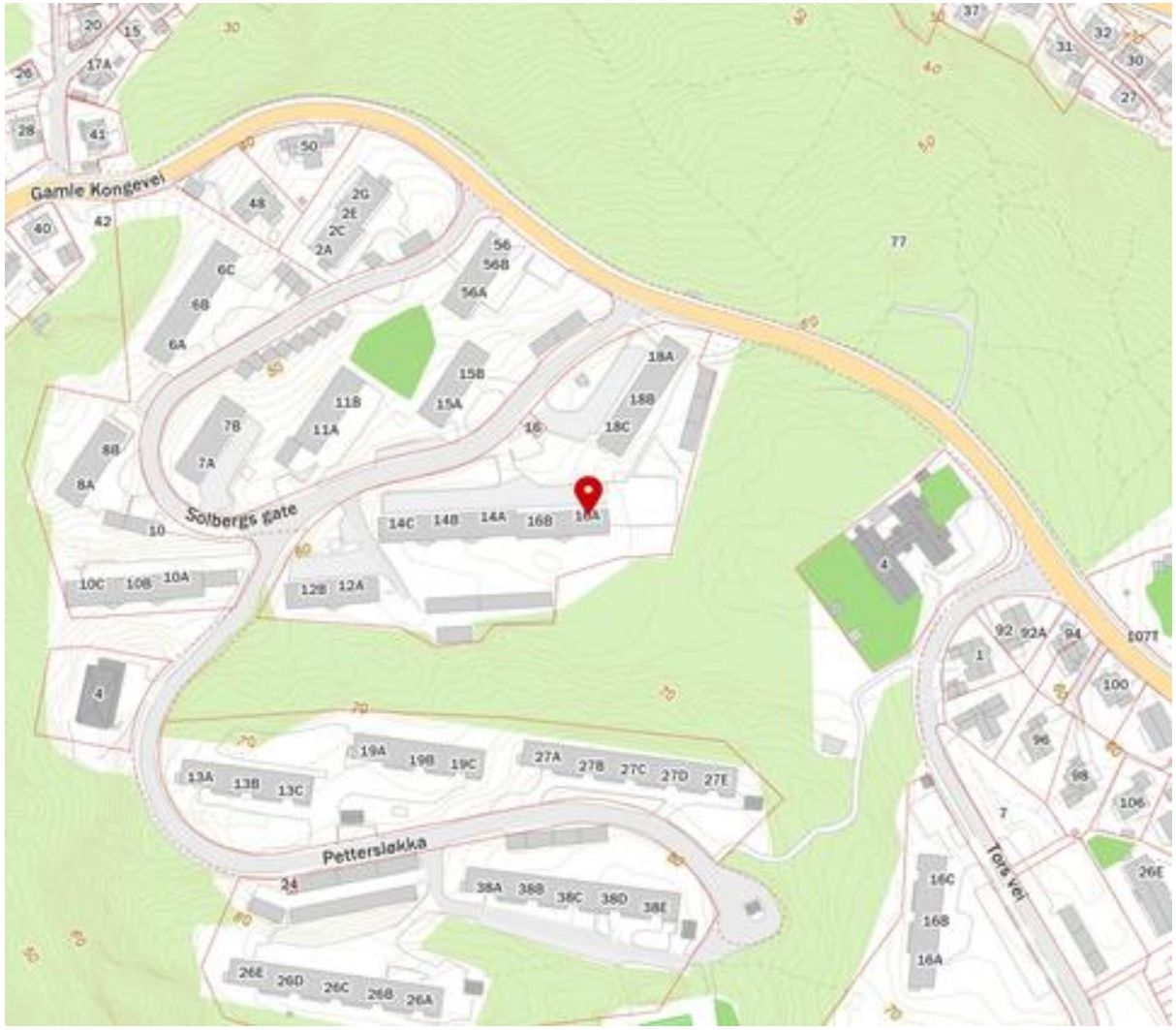
Sport

Ulvekula Hedensrud, balløkke	8 min
Brandengen skole, gymsal	12 min
PDL Center Drammen	8 min
InterPadel Drammen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

Solbergs gate 16 A 3040 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1967
BRA:	78 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	21.9.2026 (Gyldig til 21.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	4	0	1

Supertakst

GNR: 112 BNR: 547 ANR: 32

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Solbergs gate 16 A
3040 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking ikke mulig. Mulig fukt derfor ikke undersøkt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

I.h.t opprinnelige tegninger er tidilgere bad idag omgjort til et større bad.

Radon

Kontroll av radonforekomster utføres ikke for boliger fra 3 etg og oppover, Ei heller boenheter over kjeller med forsert ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2026	**21.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Alexander Ørjevik Westby**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thea Emilie Westby**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2020

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2025. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2025 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2025 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2025, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Solbergs gate 16 A, 3040 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**112**	Bruksnr:	**547**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**32**	Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1967**						

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er første anvendelige TEK for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 4 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Nei
Etasjer i boligen : 1
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Oppstillingsplass i gården
El-bil lading : Ja, 1 stk

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Teglstein / fasadeplater

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I felles oppgang
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "Ok stand" :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Flere avvik og behov for løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en ok standard, både mh.t valg av materialer på overflater. Innredninger kjøkken, og bad av middels kvalitet, også i valg av hvitevarer og tekniske installasjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**75**	**75** Entre, Kjøkken, Stue 2 x soverom, og bad.	**0** Ingen rom	**0**	**14**
Kjeller	**3**	**0** Ingen rom	**3** Bod i kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**75**	**3**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets / borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet / borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Boligen har 2 balkonger	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har to balkonger som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ukjent. Balkongene fremstår i normal stand tatt boligens alder i betraktning.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er nye i 2015	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Vinduene er malte trevinduer med to lags glass, skiftet ut i 2015. Det er ikke påvist punkterte ruter, værslitte eller råteskadde karmer, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Vinduene fremstår i god stand tilpasset alderen.

6.3 Kjøkken TG-1



Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
År : 2016
Fronter : Profilerte fronter
Benkeplate : Trebenk
Kum : Singel kum, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i benkeskap
Koketopp, nedfelt
Frittstående kombiskap
Integrert oppvaskmaskin under benk

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskkum : 114
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.



Test av avtrekk

6.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarsler

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
I.h.t opprinnelige tegninger er tidilgere bad idag omgjort til et større bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest på opprinnelig bolig datert 27.1.67 Det foreligger midlertidig brukstillatelse for senere endring av fasade og innglasset balkong datert 3.6.2020	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Radon	
Kontroll av radonforekomster utføres ikke for boliger fra 3 etg og oppover, Ei heller boenheter over kjeller med forsert ventilasjon	

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Ukjent**
Avløpsrør i boligen er i hovedsak skjult. Det er derav kun sjekket sluk på bad, og avløp vaskeskap på kjøkken.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Tilhører fellesanlegg og er derav ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene i boligen er i hovedsak skjult, og kun sluk på bad og avløp under vaskeskap på kjøkken er kontrollert. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørenes alder gir imidlertid usikkerhet om fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette. Lufting av avløpsanlegget over tak tilhører fellesanlegget og er ikke kontrollert. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av avløpsrør som følge av alder, med tilhørende kostnader dersom funksjonen svekkes.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016, og bad i 2018	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene består av kobber og galvanisert jern. Deler av anlegget er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016 og bad i 2018, mens øvrige rør har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, mangelfull funksjon på stoppekran eller manglende isolering av synlige rør ved befaringen. På grunn av alderen på de eldste rørene vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2. Utskiftning må påregnes på sikt, og risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd øker med rørenes alder dersom disse ikke fornyes.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I felles oppgang

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Radiatorer (Nytt bergvarmeanlegg ferdig i 2022.)

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det ble utført EL-tilsyn med saksnummer 65117 datert 03.09.2026 med følgende anmerkning.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

1. Anbefaling (ikke krav) om å montere komfyrvakt for redusert brannrisiko.
2. Utbedre manglende kuppelel på taklampe i bod.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Ja**

"Avvikene" er ikke utbedret.

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til NS 3600 tillegg B.1. Sikringsskap er plassert i felles oppgang, og boligen varmes opp med elektriske varmekabler på bad samt radiatorer. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Det er utført el-tilsyn pr 03.09.2026. Ut over dette er det ikke registrert tegn til varmgang, utette kabelinnføringer eller andre synlige avvik ved befaringen. En forenklet vurdering utført av takstingeniør kan ikke sammenlignes med en full tilstandsvurdering av sertifisert installatør etter NEK 405-2, og det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på anlegget. Beskrevne avvik kan anbefales utbedret.

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og det ble ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler eller tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Anlegget vurderes likevel til tilstandsgrad 2 fordi rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Med den alder anlegget har, må det påregnes økt risiko for driftsstans og lekkasjer over tid, og utskifting av komponenter eller hele anlegget kan bli aktuelt.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventlier i vindu, og/eller ventiler i yttervegg.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og/eller yttervegg. Ventilasjonsløsningen fremstår som normal for boligens alder og byggemåte, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.10 Våtrom: Bad TG-2



Bad

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er oppgradert i 2018

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Malt himling

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

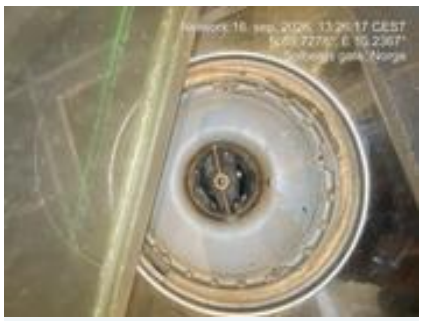
Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i ordinær stand tatt boligens alder i betraktning.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**



Fall til sluk



Sluk

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke avdekket fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand ut fra visuell observasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Manglende høyde fra terskel til sluk kan medføre at lekkasjevann fra vaskemaskin ikke når sluket og medføre vannskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert manglende høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Avviket innebærer at eventuelt lekkasjevann, for eksempel fra vaskemaskin, ikke nødvendigvis føres til sluket, med risiko for vannskader på dør og tilstøtende konstruksjoner. Det er for øvrig ikke påvist feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet, og membranens alder vurderes ikke å gi økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal stand tatt boligens alder i betraktning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilstøtende murvegger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til badet grunnet tilstøtende murvegger. Ved fuktsøk og fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Fordi hulltaking ikke er gjennomført, kan konstruksjonens skjulte oppbygning og eventuelle skjulte fuktforhold ikke vurderes, og bygningsdelen gis derfor tilstandsgrad som ikke undersøkt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon / bider på tettesjikt fra Bademiljø.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.11 Overflater andre rom — TG-1

Beskrivelse

Takhøyde : 2,47 m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

ENTRE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betong

STUE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betong

KJØKKEN :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betong

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betong

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater / betong
Himling : Malt betong

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en takhøyde på 2,47 m. Overflatene i entré, stue, kjøkken og de to soverommene består av parkett på gulv, malte plater/betong på vegger og malt betong i himling. Overflatene fremstår i ok stand tatt alder i betraktning, og det er ikke registrert avvik.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Emilie Westby	9578-5993-4-3092839	2026-09-23 16:01:56
Alexander Ørjevik Westby	9578-5998-4-2736371	2026-09-23 15:56:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0319/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Alexander Ørjevik Westby, Thea Emilie Westby

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4548691
Forsikret i: Storebrand Livsforsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av Lier Rørsenter As den 17.04.2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vindu og balkongdør mot sørøstlig balkong i regi av borettslaget. Ferdigstilt 2023.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Felles bergvarmeanlegg driftes/vedlikeholdes av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bergvarmeanlegg ferdigstilt i 2022, regi av borettslaget.

---

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?

Ja

Beskriv: Skade i treverk/karm ved vindu på soverom. Borettslaget er kontaktet og har bekreftet at skaden vil bli utbedret i borettslagets regi uten kostnad for seksjonsleder.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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? Tilstandsrapport 21.09.2026

---

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?

Ja

Beskriv: Drammen kommune vurderer etablering av et kommunalt botilbud i Pettersløkka 4, i nærområdet. Saken er etter det vi kjenner til fortsatt under vurdering.

---

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: 10-0319/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Alexander Ørjevik Westby	**2026-09-23**	**Thea Emilie Westby**	**2026-09-23**

Identifikasjon

Alexander Ørjevik Westby

Identifikasjon

Thea Emilie Westby

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357713**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158444550**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **547**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,15**

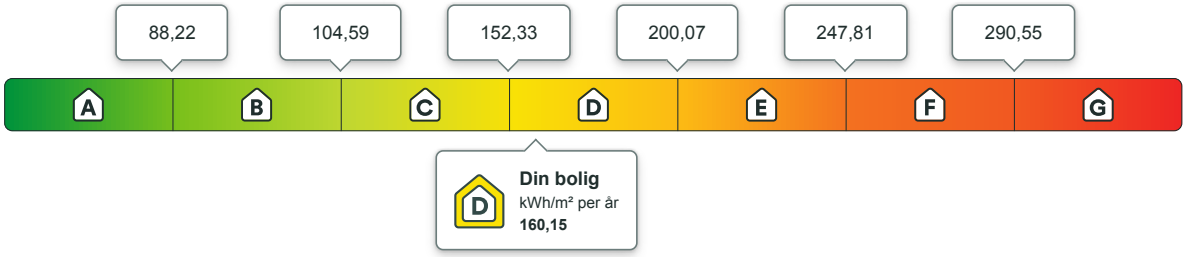
Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 776,84	**169,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Solbergs gate 16A, 3040 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

St. Hansberget Borettslag
Gamle Kongevei 56, 3040 Drammen

Gårdsreglement og husordensregler

for St. Hansberget borettslag
gjeldende pr 30. august 2011

§ 1 Generelt
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller for brukere av eiendommen, jf. burettslagslova § 5-11. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.

§ 2 Orden
Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer/balkonger og vinduer er ikke tillatt. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller trappeoppgang. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp trampoliner eller andre former for lekeapparater på utendørsarealer tilhørende borettslaget. Alle beboere oppfordres til å holde orden i borettslagets grøntområder og blomsteranlegg. Motorsykler og mopeder må ikke plasseres i kjeller eller boder. Det må heller ikke oppbevares bensin eller andre ildsfarlige stoffer.

§ 3 Ro
Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl 23 og kl 7 skal det være nattero. Elektrisk verktøy/håndverksarbeider som medfører støy, skal ikke brukes/utføres etter kl 21 på hverdager, kl 18 på lørdager og aldri på helligdager. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl 23, skal man i god tid varsle andre beboere i borettslaget dersom disse kan bli sjenert. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt. Ovenstående gjelder også for leilighetens veranda/balkong.

§ 4 Dyrehold
Det skal søkes skriftlig om dyrehold. Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. burettslagslova § 5-11.

§ 5 Låsing
Alle utgangsdører skal til vanlig holdes låst. I den mørke årstiden skal lys i oppgang og utenfor inngangsdør være tent om natten. Kjellerdørene skal holdes låst døgnet rundt. Det henstilles til alle å vise hensyn ved og ikke smelle i dører eller lage unødig bråk i oppgangen.

§ 6 Veranda/balkong
Markiser og andre innretninger på verandaer/balkonger kan bare settes opp med styrets godkjennelse. Blomsterkasser kan bare henges på innsiden av verandaen/balkongen. Grilling på veranda/balkong er kun tillatt med elektrisk grill, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 7 Vedlikehold av rør- og elektrisk anlegg i egen andel
Hver andelseier har ansvar for vedlikehold av røranlegg og elektrisk anlegg i henhold til burettslagslova § 5-12. Arbeider på røranlegg og elektrisk anlegg må foregå etter til en hver tid gjeldene offentlige forskrifter. Vedlikehold/rehabilitering av røranlegg og elektrisk anlegg pliktes å meddeles styret skriftlig, før arbeidene starter. Radiatorer og tilhørende rør er borettslagets eiendom, og må ikke endres uten skriftlig godkjennelse fra styret.

§ 8 Klesvask
Vaske-/tørkerom nyttes etter tur etter liste oppsatt av tillitsvalgt/husstyret. Listen skal være oppslått i vaskerommet. Ingen må bruke vaske- eller tørkerommet utenom den fastsatte tiden. Vasketiden er mandag til og med fredag fra kl 6 til kl 21, lørdag fra kl 6 til kl 18. Helligdager må det ikke henges ut tøy på tørkestativ eller tørkeplass. Feil ved maskiner eller annen bruksting meldes straks til tillitsvalgt.

§ 9 Toaletter
I toaletter må det kun kastes toalettpapir. Er det kastet ting i toalettet som forårsaker forstoppelse slik at det blir skade, gjøres vedkommende økonomisk ansvarlig for de påførte utgifter for laget.

§ 10 Kildesortering
Våtorganisk avfall, restavfall, papir og plast bæres til avsatte beholdere. Alt avfall som ikke kan kildesorteres under disse kategorier, bringes til nærmeste returpunkt. Ikke kast i feil beholder, og sett heller ikke avfall utenfor beholder.

§ 11 Postkasser og ringeklokker
Alle må ha tydelige navneskilt på sine postkasser og ringeklokker. For bestilling av nye navneskilt henvises beboer til styret.

§ 12 Innkjøp
Ingen andre enn styret er gitt fullmakt til innkjøp for borettslagets regning.

§ 13 Tillitsvalgt
Hver blokk har sin tillitsvalgt, som er styrets kontaktperson. Likeledes kan hver blokk ha et husstyre. Husmøte avholdes ved behov, minst en gang i året.

Tillitsvalgt velges for et år om gangen, valg holdes før den ordinære generalforsamlingen. Tillitsvalgt må sørge for at det holdes nyvalg og at styret er underrettet om den nye tillitsvalgte.

§ 14 Fellesskap
Alle henvendelser angående borettslaget rettes skriftlig til styret. Henvendelser til NBBO skjer også gjennom borettslagets styre. Samhold er nødvendig for trivsel og gode boligforhold. Borettslaget oppfordrer beboere til å komme på møter som styret eller husstyret innkaller til.

Andelshaver som på tross av skriftlig advarsel misligholder sine plikter vesentlig, kan pålegges salg av andelen og fravikelse, jf burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

§ 15 Parkering
Eventuell fordeling av parkeringsplasser i den enkelte gårdsplass foretas etter vedtak i husmøte i blokka.

Etter snøfall anmodes alle bileiere om å fjerne bilen fra gårdsplassene fra snørydding starter til snørydding er fullført.

§ 16 Endring av ordensreglene
Ordensreglene kan endres innenfor rammen av lagets vedtekter og borettslagslovens bestemmelser. Endring besluttes på generalforsamlingen med alminnelig flertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Drammen, 30. august 2011

Vedtekter

for St. Hansberget borettslag org nr 932 828 464.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 8.5.2007

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i St.Hansberget Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 29.04.2026 kl. 19:00

Sted: Tangen kirke

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Årmøte velger møteleder

Forslag til vedtak: Årmøte velger St Hansberget Borettslags forvalter Kristian Cronblad Andersen som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Årsmøte trenger en sekretær til å føre protokollen.

Forslag til vedtak: Årmøte velger Mette S Hernes som sekretær/protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

Det velges to personer til tellekorps.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen Mette Marit Femer-Pedersen og Trine Pedersen er tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 293 330,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrets Honorar er satt til 336 005 kroner. (indeksregulert).

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 336 005 ,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Overføre/sammenslåing av St Hansberget Garasjelag til St.Hansberget Borettslag

Forslagsstiller Leif Thoen

Bakgrunn og begrunnelse

Det har over en tid vist seg at mange av de daglige spørsmålene knyttet til St. Hansberget Garasjelag allerede i praksis håndteres av borettslaget styre og vaktmester. Dette gjelder blant annet løpende hendvendelser, praktiske avklaringer og oppfølging av driftsmessige forhold.

På denne bakgrunn foreslåes det at generalforsamling i St Hansberget Borettslag stiller seg positivt til at garasjelaget legges administrativt inn under borettslaget, slik at ansvar, oppfølging og daglig håndtering samles et sted.

Forslaget er betinget av at generalforsamlingen i St Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar tilsvarende løsning med nødvendig flertall. Endelig gjennomføring må uansett skje etter nødvendige formelle, økonomiske og administrative avklaringer.

Momenter som taler for forslaget

- Tydligere ansvarslinjer og mer helhetlig administrasjon
- Bedre kontinuitet og mindre sårbarhet i den daglige oppfølgingen
- Enklere for brukerne av garasjene, spørsmål, svar
- Bedre utnyttelse av eksisterende ressurser i styret og vaktmester
- Forsatt medvirkende arbeidsgruppe for garasjene på 2-3 personer. (Dagens arbeidsgruppe videreføres).

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamling i St Hansberget Borettslag godkjenner i prinsippet at St Hansberget Garasjelag kan legges administrativt inn under St Hansberget Borettslag.
2. Vedtaket betinger at Generalforsamlingen i St. Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar tilsvarende forslag med nødvendig flertall.
3. *Styret gis fullmakt til å utrede og gjennomføre nødvendige administrative, økonomiske avklaringer for en slik ordning.*
4. Det legges opp til at det opprettes en arbeidsgruppe på 2-3 personer tilknyttet garasjelaget(som idag), som skal bidra med innspill og være kontaktledd mot borettslagets

styre.
5. Endelig gjennomføring skjer først når alle nødvendige formelle forhold er avklart.

Styrets innstilling: Hvis positivt vedtak må styret utpeke 1 person i styret som har Garasjelaget og parkeringsplassene som sitt hovedarbeid, dette må skje når styret konstituerer seg. Vi forutsetter at Garasjelagets arbeidsgruppe fortsetter sitt arbeid og er en støttefunksjon for garasjene og brukerne.

6. Valg

Det skal velges følgende:

2 styremedlemmer

2 varamedlemmer

6.1 Styremedlemmer

Valgkomiteen har innstilt 2 kandidater

Styremedlem Kristin Sæle

Styremedlem Christian August Nordgarden Hansen

Forslag til vedtak: Kristin Sæle

Christian August Nordgarden Hansen

Velges til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Varamedlemmer

Varamedlem Elisabeth Wemberg

Varamedlem Trine Pedersen

Forslag til vedtak: Varmedlem nr 1 Elisabeth Wemberg

Varamedlem nr 2 Trine Pedersen

Velges for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Valgkomiteen har bestått av Trine Pedersen og Mette M Femer-Pedersen.

Forslag til vedtak: Mette Marit Femer-Pedersen og Marit Holmli velges til valgkomité for 1 år.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Generalforsamlingen velger følgende delegater til NBBOs

Forslag til vedtak: generalforsamling onsdag 3. juni 2026 kl. 19.00 på Scandic Ambassadeur Hotel i Drammen:

Magnus Femer-Pedersen
Mette S. Hernes
Kristin Sæle

Som varadelegat velges:
Arild Kristoffersen

Med vennlig hilsen for styret
13.04.2026
Magnus Femer-Pedersen

Styrets årsmelding 2025 for St.Hansberget Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

St.Hansberget Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 932828464. Borettslaget består av 191 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Magnus Femer-Pedersen
Styremedlem, Sonja B Gullberg Halvorsen
Styremedlem, Mette Skjeggerud Hernes
Styremedlem, Arild Rune Kristoffersen
Styremedlem, Kristin Sæle
Varamedlem, Mona Rebekka Kristiansen
Varamedlem, Linn-Marita Heigrestad

Valgkomitè: Trine Pedersen

Mette Marit Femer-Pedersen

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Magnus Femer-Pedersen, Mette S Hernes
Varadelegat:Arild Kristoffersen

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 69 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Ny Tv-Internett avtale
- Parkering
- Bytte av soveromsvindu nr 18 og nr 12.
- Innvendig Maling i fellesarealer.
- Beboerkafe-møteplass
- Porttelefoner
- tørketrommel
- utelys

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Nye Porttelefoner
- Ny Sitteklipper,snøfres til sommer/vintervedlikehold
- Nye inntaksskap strøm til hver blokk
- Vinduer 4 stk nye vinduer er byttet ut
- 1 stk sirkulasjonspumpe nr 14 byttet.
- Maling i kjeller, vaskerom
- Nye lamper ledd sensorstyrt - Trappehus, kjeller
- Elbil lading Infrastruktur
- Nye Balkongdører, vinduer
- Pumpevann kummer bak nr 14/16
- Bergvarme, energibrønner og varmepumper
- Opparbeidet sti mellom borettslaget og Torsvei, oppgradert sti, med trapp ned ved nr 6.
- Fjernet og plantet furutrær.
- Barnevognbokser
- Vaskemaskiner og tørketrommel

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Styret deler også ut referat, elektronisk E-post, som oppslag på "minSide"/nbbo.no og i postkasse etter hvert styremøte i St Hansberget Borettslag.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har én fast ansatt vaktmester, Thuan Pham.

I tillegg har to ukrainere deltatt i språktrening 2–3 dager i uken i deler av året. Dette har bidratt positivt til arbeidsmiljøet, samtidig som de har bistått borettslaget med mindre arbeidsoppgaver i 2025.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og arbeider aktivt for å sikre et godt og trygt arbeidsmiljø. I 2025 har det dessverre vært én ulykke, men uten personskade og uten langvarig sykefravær. Hendelsen medførte kun skade på maskin og utstyr.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Storebrand Livsforsikring AS. Forsikringen har polisenummer 4548691. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet. Egenandel forsikring er på kroner 10.000.-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 19 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

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

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
03.04.2026
Magnus Femer-Pedersen

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2026

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**692 989**	**398 357**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	293 330	996 954
Opptak lån / avdrag på lån	-909 725	-821 547
Andre forhold som påvirker disp midler	-78 973	119 225
Årets endring i disponible midler	**-695 369**	**294 632**
Disponible midler 31.12	**-2 380**	**692 989**

Resultatregnskap St.Hansberget Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	12 198 271	11 823 563	12 139 848	12 566 863
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	1 752 168	1 752 168	1 752 216	1 760 977
Andre inntekter	1	49 694	40 250	25 000	42 000
Sum inntekter		**14 000 133**	**13 615 981**	**13 917 064**	**14 369 840**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 348 929	1 284 184	1 341 746	1 394 081
Avskrivninger	3	133 839	119 225	80 000	119 224
Kommunale avgifter		3 352 913	2 968 943	3 160 825	3 593 582
Strøm og annen energi	4	1 268 085	1 183 195	1 200 000	1 300 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 936 003	1 386 417	1 322 500	1 836 500
Løpende driftskostnader	6	304 479	293 465	320 000	320 000
Administrativ konsulentbistand	7	290 916	275 839	296 015	309 195
Digitale tjenester		1 193 064	1 105 425	1 125 000	1 175 000
Forsikringer		568 744	578 458	640 438	490 803
Andre driftskostnader	8	706 221	620 647	697 300	689 300
Sum driftskostnader		**11 103 192**	**9 815 797**	**10 183 824**	**11 227 685**
Driftsresultat		**2 896 940**	**3 800 184**	**3 733 240**	**3 142 155**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 616	3 738	0	0
Andre finansinntekter		0	58 489	0	0
Rentekostnader		2 607 227	2 865 457	3 044 593	2 510 444
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 603 611**	**-2 803 230**	**-3 044 593**	**-2 510 444**
Årets resultat		**293 330**	**996 954**	**688 647**	**631 711**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		293 330	996 954	0	0
Sum disponeringer		**293 330**	**996 954**	**0**	**0**

Balanse - St.Hansberget Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	652 088	652 088
Bygninger	9	77 885 404	77 885 404
Andre driftsmidler	3	1 605 571	1 526 597
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**80 143 062**	**80 064 088**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 517	28 312
Andre fordringer		359 452	322 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	854 610	1 329 382
Innestående på særvilkår - skattetrekk		23 145	22 079
Sum omløpsmidler		**1 286 724**	**1 702 759**
SUM EIENDELER		**81 429 786**	**81 766 847**

Balanse - St.Hansberget Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 100	19 100
Opptjent egenkapital		30 828 066	30 534 736
Sum egenkapital	**11**	**30 847 166**	**30 553 836**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	47 189 116	48 098 841
Borettsinnskudd		2 104 400	2 104 400
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 460	19 296
Gjeld til forretningsfører		150	150
Leverandørgjeld		1 039 968	714 180
Skyldig off. myndigheter		51 174	49 325
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		44 636	78 888
Annen kortsiktig gjeld		138 716	147 932
Sum gjeld		**50 582 620**	**51 213 011**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 429 786**	**81 766 847**

Sted:_____, dato:_____

Magnus Femer-Pedersen Styreleder	Mette Skjeggerud Hernes Styremedlem	Kristin Sæle Styremedlem
Sonja B Gullberg Halvorsen Styremedlem	Arild Rune Kristoffersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	11 971 812	11 594 352
3605 Leieinntekter lokaler	168 000	168 000
3621 Strømavgift ute og strøm garasjelag	5 898	4 475
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	52 561	56 736
3663 Renter og avdrag	1 752 168	1 752 168
3622 Strømforbruk fryserboks/elbil	9 505	1 454
3690 Andre leieinntekter	40 189	38 796
Sum	**14 000 133**	**13 615 981**

Note 2 - Personalkostnader og OTP

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	583 186	587 939
5111 Lønn styremedlemmer	0	58 475
5137 Andre lønnskostnader	146 075	57 438
5150 Opptjente feriepenger	87 511	85 614
5330 Styrehonorar	325 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	154 356	145 866
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	12 339	12 072
5422 OTP og Pensjonspremie til pensjonsord	40 462	30 656
5920 Yrkesskadeforsikring	0	6 125
Sum	**1 348 929**	**1 284 184**

Antall årsverk sysselsatt: 1

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.
Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 3 - Anleggsmidler

	Hagetraktor	Nedgravde avfallscontainer	Gressklipper	Fliskutter	Barnevognboks	Husqvarna snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 000	1 977 634	75 000	28 990	56 963	24 396
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 000	1 977 634	75 000	28 990	56 963	24 396
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 000	711 948	43 125	11 596	40 823	9 758
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 265 686	31 875	17 394	16 140	14 638
Årets avskrivninger :	0	79 105	7 500	2 899	11 392	4 879
Anskaffelsesår :	2014	2017	2020	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	25	10	10	5	5

	PSD Second Drive - Cargo	Barnevognboks	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	94 141	0	0
Årets tilgang :	0	112 813	100 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	94 141	112 813	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 501	11 281	3 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 640	101 531	96 667
Årets avskrivninger :	13 449	11 281	3 333
Anskaffelsesår :	2023	2025	2025
Antatt levetid i år :	7	5	5

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 2025	År 2024
6340 Lys, varme	1 268 085	1 183 195
Sum	**1 268 085**	**1 183 195**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	60 047	19 238
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	248 907	178 891
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 096 752	663 360
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	13 703	44 973
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	58 067	37 309
6640 Periodisk vedlikehold	448 526	442 646
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	**1 936 003**	**1 386 417**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6360 Renhold	304 479	291 400
6395 Sommer og vintervedlikehold	0	2 065
Sum	**304 479**	**293 465**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	6 600	5 575
6710 Forretningsførerhonorar	284 316	270 264
Sum	**290 916**	**275 839**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6400 Leie maskiner	0	5 825
6490 Annen leiekostnad	222 023	290 863
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	71 844	28 921
6540 Inventar	4 010	13 549
6550 Driftsmateriale	25 958	34 326
6551 Datautstyr (hardware)	78 008	2 270
6553 Lisenskostnader	7 472	11 949
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	54 712	24 216
6800 Kontorrekvisita	27 488	18 966
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	2 590	2 490
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 546	2 116
7000 Drivstoff	69 277	44 234
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	33 649	36 897
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	0
7420 Gave og tilskudd	3 659	5 518
7450 Kontingent boligbyggelaget	57 300	57 300
7710 Styremøter	13 768	13 510
7720 Generalforsamling / Årsmøte	12 149	14 615
7770 Bank og kortgebyrer	10 030	10 463
7781 Sosiale tiltak	7 280	2 432
7790 Annen kostnad	1 257	187
Sum	**706 221**	**620 647**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	652 088	652 088
1100 Bygninger	18 114 016	18 114 016
1101 Rehabilitering og påkostninger	59 771 388	59 771 388
Sum	**78 537 491**	**78 537 491**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	719 601	1 327 055
1932 Bankinnskudd Vipps-Paypal 9666 01 58372	135 009	2 326
Sum	**854 610**	**1 329 382**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	19 100	19 100
Opptjent egenkapital	30 828 066	30 534 736
SUM EGENKAPITAL	**30 847 166**	**30 553 836**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**
Formål:	Refinansiering	Bergvarmeprosjekt
Lånenummer:	**60308119443**	**60308125133**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.12 %	5.12 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	27 265 000	51 000 000
Lånesaldo 01.01:	26 081 755	22 017 086
Avdrag i perioden:	504 941	404 784
Lånesaldo 31.12:	**25 576 814**	**21 612 302**
Saldo 5 år frem i tid:	21 672 219	18 220 304

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119443	41	162 018	6 642 738
	106	135 750	14 389 500
	39	105 600	4 118 400
	1	99 704	99 704
	1	87 864	87 864
	3	79 523	238 569
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308125133	41	136 905	5 613 105
	106	114 708	12 159 048
	39	89 231	3 480 009
	1	84 249	84 249
	1	74 245	74 245
	3	67 197	201 591

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for St.Hansberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St.Hansberget Borettslag

Styreleder	Magnus Femer-Pedersen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Mette Skjeggerud Hernes (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Kristin Sæle (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Arild Rune Kristoffersen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Sonja B Gullberg Halvorsen (sign.)	09.04.2026

Til generalforsamlingen i
St. Hansberget Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert St. Hansberget Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 293 330. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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, 10. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hansberget Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 19:00 - Tangen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 50

Antall andeler representert ved fullmakt: 4

Totalt antall andeler representert i møtet: 54

Fra NBBO møtte: Kristian Cronblad Andersen

1.2 Valg av møteleder

Årmøte velger møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Cronblad Andersen

1.3 Valg av protokollfører

Årsmøte trenger en sekretær til å føre protokollen.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Hernes

1.4 Valg av tellekorps

Det velges to personer til tellekorps.

Vedtak:
Valgkomiteen Mette Marit Femer-Pedersen og Trine Pedersen er tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Lene Aarlev

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 293 330,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrets Honorar er satt til 336 005 kroner. (indeksregulert).

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 336 005 ,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Overføre/sammenslåing av St Hansberget Garasjelag til St.Hansberget Borettslag

Forslagsstiller Leif Thoen

Bakgrunn og begrunnelse

Det har over en tid vist seg at mange av de daglige spørsmålene knyttet til St. Hansberget Garasjelag allerede i praksis håndteres av borettslaget styre og vaktmester. Dette gjelder blant annet løpende hendvendelser, praktiske avklaringer og oppfølging av driftsmessige forhold.

På denne bakgrunn foreslåes det at generalforsamling i St Hansberget Borettslag stiller seg positivt til at garasjelaget legges administrativt inn under borettslaget, slik at ansvar, oppfølging og daglig håndtering samles et sted.

Forslaget er betinget av at generalforsamlingen i St Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar tilsvarende løsning med nødvendig flertall. Endelig gjennomføring må uansett skje etter nødvendige formelle, økonomiske og administrative avklaringer.

Momenter som taler for forslaget

- Tydligere ansvarslinjer og mer helhetlig administrasjon
- Bedre kontinuitet og mindre sårbarhet i den daglige oppfølgingen
- Enklere for brukerne av garasjene, spørsmål, svar
- Bedre utnyttelse av eksisterende ressurser i styret og vaktmester
- Forsatt medvirkende arbeidsgruppe for garasjene på 2-3 personer. (Dagens arbeidsgruppe videreføres).

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i St.Hansberget borettslag godkjenner i prinsippet at St.Hansberget garasjelag kan legges administrativt inn under St.Hansberget borettslag.

2.Vedtaket betinger at Generalforsamlingen i St.Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar forslag med nødvendig flertall.

3. *Styret gis fullmakt til å utrede og gjennomføre nødvendige administrative, økonomiske avklaringer for en slik ordning.*

4. Det legges opp til at det opprettes en arbeidsgruppe på 2-3 personer tilknyttet garasjelaget(som i dag), som skal bidra med innspill og være kontaktledd mot borettslagets styre.

5. Endelig gjennomføring skjer når alle nødvendige formelle forhold er avklart.

Styrets innstilling: Hvis positivt vedtak må styret utpeke en person i styret som har Garasjelaget og og Parkeringsplassene som sitt hovedarbeid , dette må skje når styret konstituerer seg. Vi forutsetter at Garasjelagets arbeidsgruppe fortsetter sitt arbeid og er en støttefunksjon for garasjene og brukerne .

Det ble vedtatt med flertall at beboerne i St.Hansberget borettslag stiller seg positivt til vedtaket .

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Valgkomiteen har innstilt 2 kandidater

Styremedlem Kristin Sæle

Styremedlem Christian August Nordgarden Hansen

Vedtak:
Kristin Sæle

Christian August Nordgarden Hansen

Velges til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Varamedlemmer

Varamedlem Elisabeth Wemberg

Varamedlem Trine Pedersen

Vedtak:
Varmedlem nr 1 Elisabeth Wemberg

Varamedlem nr 2 Trine Pedersen

Velges for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Valgkomiteen har bestått av Trine Pedersen og Mette M Femer-Pedersen.

Vedtak:
Mette Marit Femer-Pedersen og Marit Holmli velges til valgkomité for 1 år.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger følgende delegater til NBBOs generalforsamling onsdag 3. juni 2026 kl. 19.00 på Scandic Ambassadeur Hotel i Drammen:

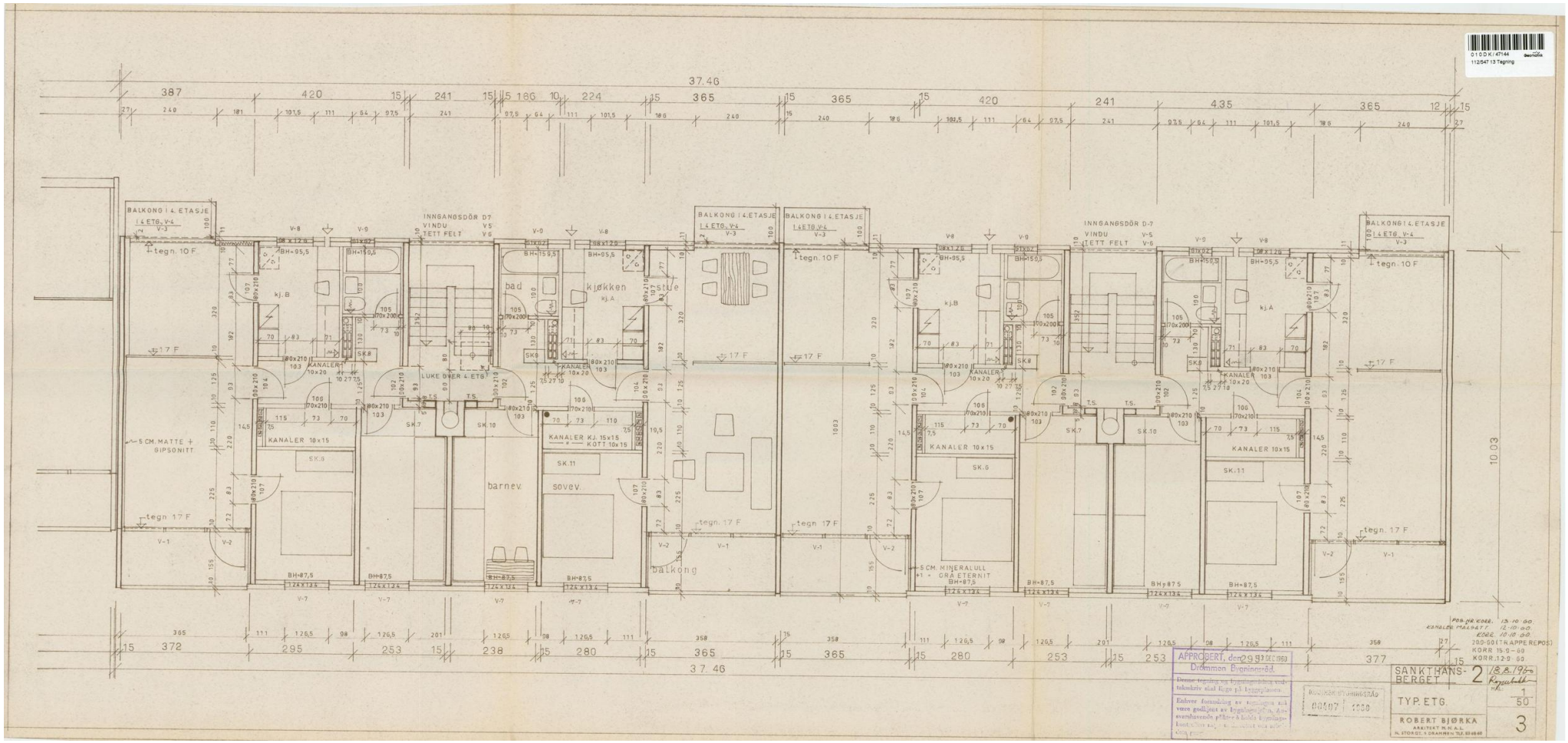
Magnus Femer-Pedersen
Mette S. Hernes
Kristin Sæle

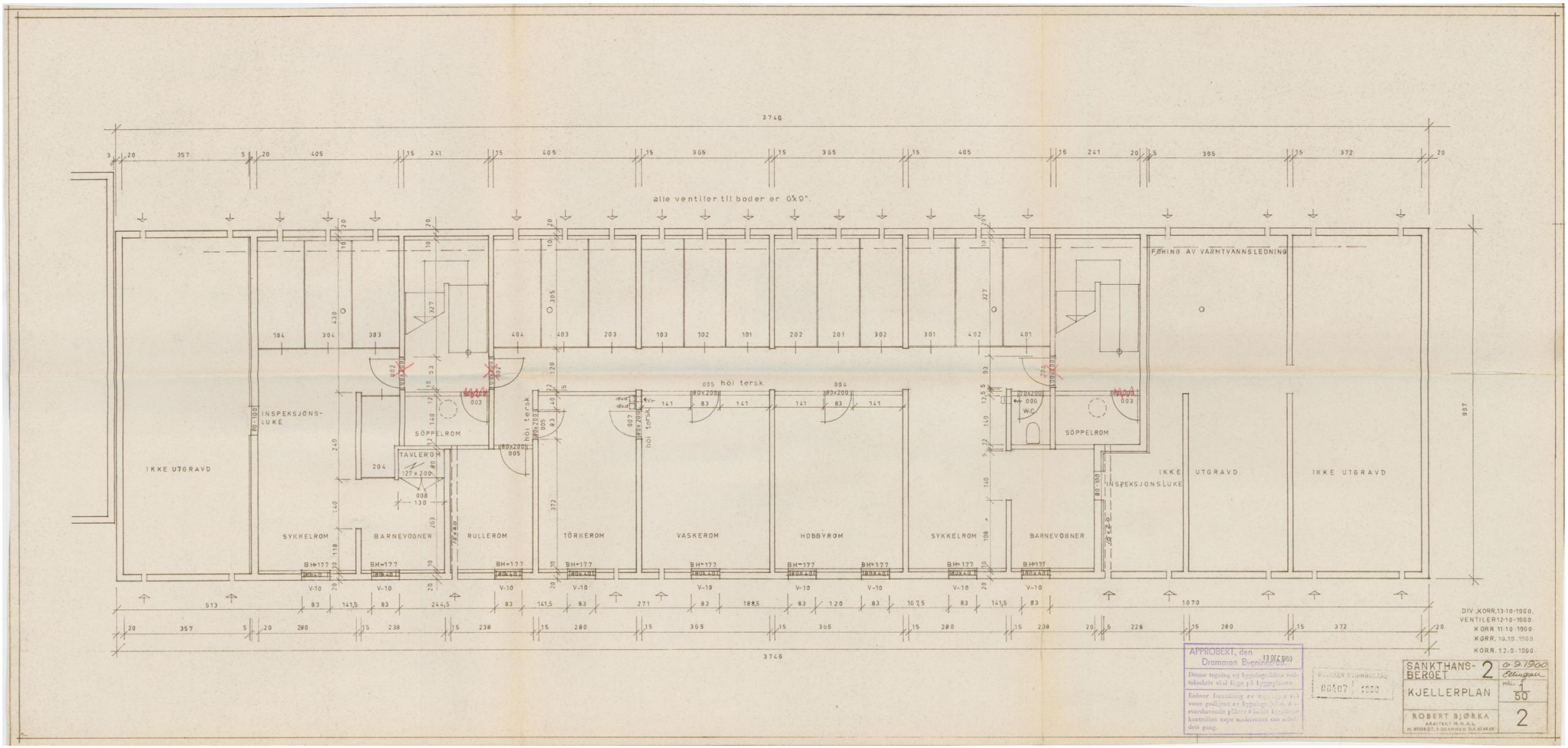
Som varadelegat velges:
Arild Kristoffersen

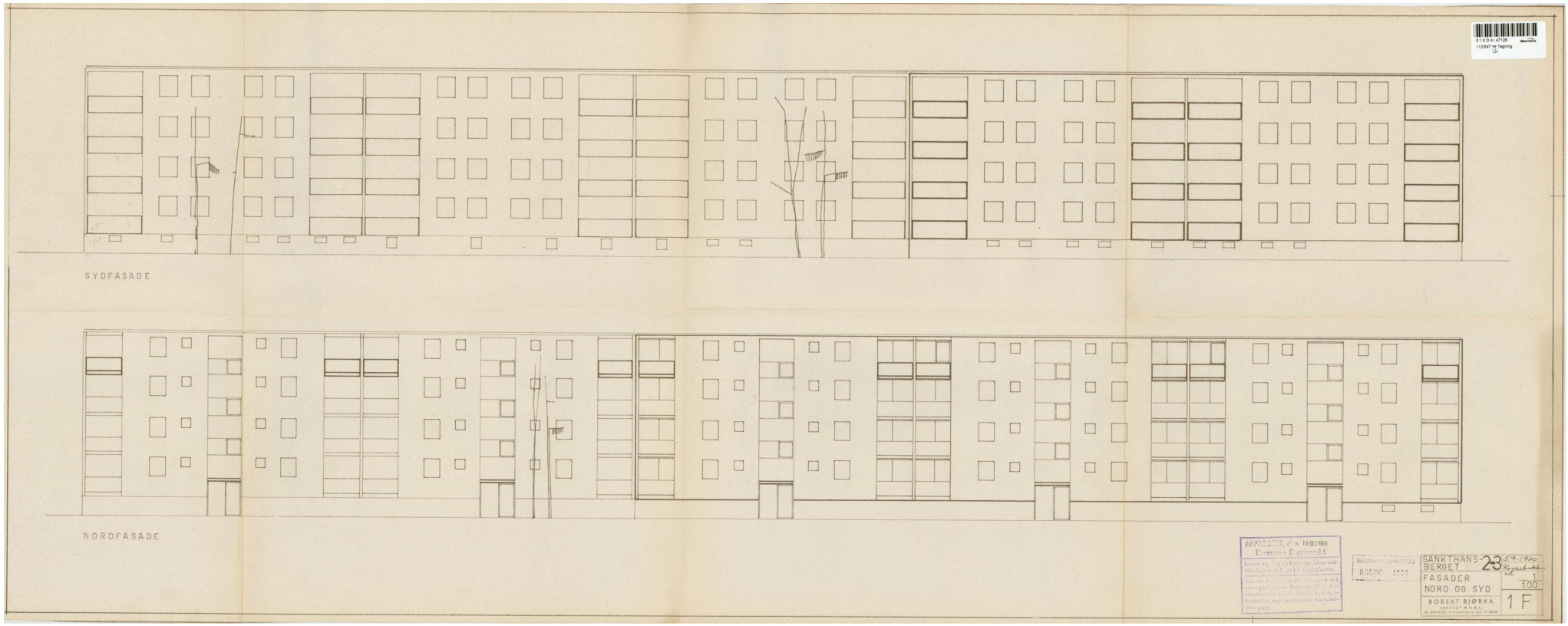
Protokoll for St.Hansberget Borettslag

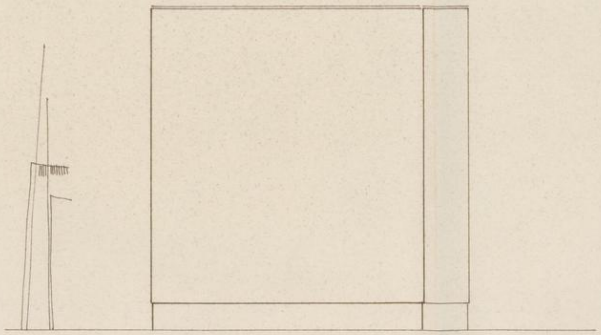
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Cronblad Andersen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Mette Skjeggerud Hernes (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Lene Aarlev (sign.)	05.05.2026

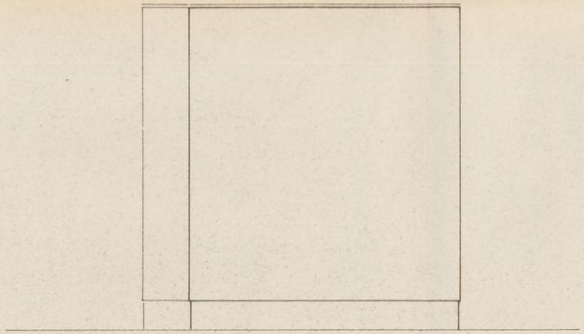

37.46
BALKONG I 4. ETASJE
I 4 ETG. V-4
V-3
+ tegn. 10 F
INNGANGSDÖR D7
VINDU
TETT FELT
V5
V6
kj.B
kj.A
bad
kjøkken
stue
+17 F
KANALER 10x20
LUKE OVER 4. ETG.
SK.8
SK.7
SK.10
SK.11
SK.6
T.S.
KANALER 10x15
KANALER KJ. 15x15
KOTT 10x15
barnev.
sovev.
balkong
5 CM. MINERALULL
+1 + GRA ETERNIT
5 CM. MATTE +
GIPSONITT
tegn. 17 F
V-1
V-2
V-7
BH=95,5
BH=159,5
BH=87,5
124x124
124x134
INNGANGSDÖR D-7
VINDU
TETT FELT
V-5
V-6
10.03
387
420
241
435
365
372
295
253
238
280
377
APPROBERT, den 29 93 DEC 1969
Drammen Byningsråd.
Denne tegning og hjemlingsrätten ved-
tokskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må
være godkjent av byggherre og fra
eventuelle offentlige myndigheter.
Kontrollen må ikke unnlates
BYGNINGSMYNDIGHETEN
03507 1970
SANKTHANS-
BERGET
2
TYP. ETG.
1
50
3
ROBERT BJØRKA
ARKITEKT M.N.A.L.
PROSJ. KORR. 13.10.69
KANALER MALMATT 12.10.69
KORR. 10.12.69
200-SOLTRAPPE REPOS
KORR. 15.9.69
KORR. 12.9.69


alle ventiler til boder er 6x9".
FØRING AV VARMTVANNSLEDNING
IKKE UTGRAVD
INSPEKSJONS-LUKE
SÖPPELROM
TAVLEROM
SYKKELROM
BARNEVOGNER
RULLEROM
TÖRKEROM
VASKEROM
HOBBYROM
W.C
IKKE UTGRAVD
IKKE UTGRAVD
INSPEKSJONSLUKE
SÖPPELROM
SYKKELROM
BARNEVOGNER
DIV. KORR. 13-10-1960.
VENTILER 12-10-1960.
KORR. 11-10-1960.
KORR. 10.10.1960.
KORR. 12-9-1960.
APPROBERT, den 13/6 1960
Drammen Byggnemnd
SANKTHANS-BERGET 2
KJELLERPLAN
ROBERT BJØRKA
ARKITEKT M.N.A.L.

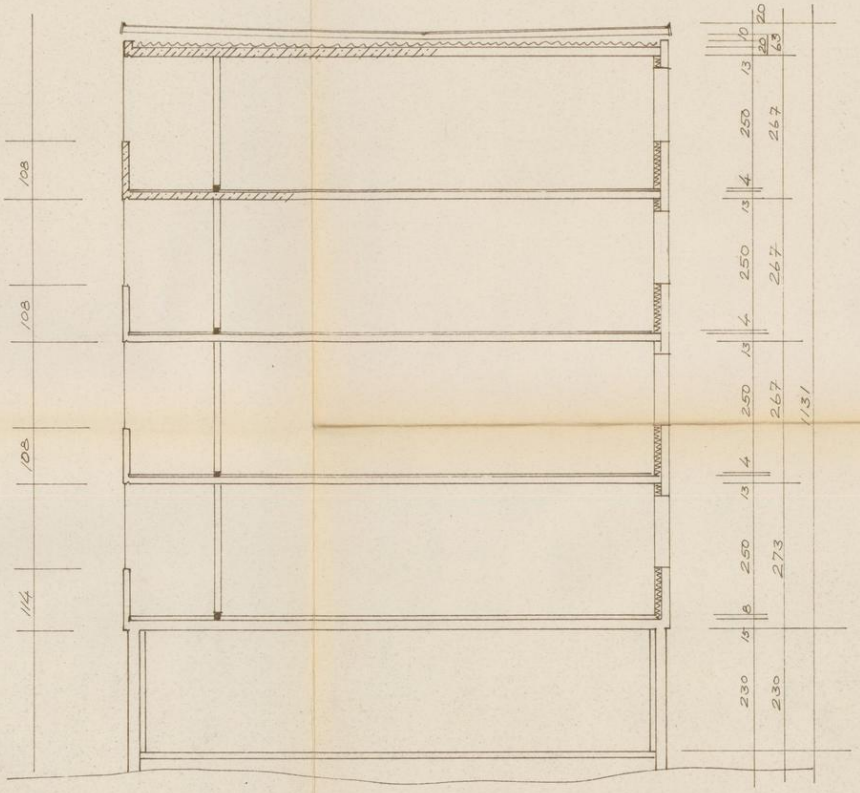

SYDFASADE
NØRDFASADE
SANKTHANS-BERGET
23
FASADER
NORD OG SYD
1 F
ROBERT BJØRKA



VESTFASADE



ØSTFASADE



APPROBERT, den 13 DEC 1960
Drammen Byggningsråd.
Denne tegning og bygningsrådets vedtakskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av bygningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

BYGNINGSINSPEKTØREN
00386 1960

SANKTHANSBERGET 2-3-4	13.9.1960 Rognlien
SNITT ØST OG VEST-FASADE 2-3	M. 1/100 1/50
ROBERT BJØRKA ARKITEKT M.N.A.L. N. STORGT. 9 DRAMMEN TLF. 83 68 65	4-F

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
7258/97

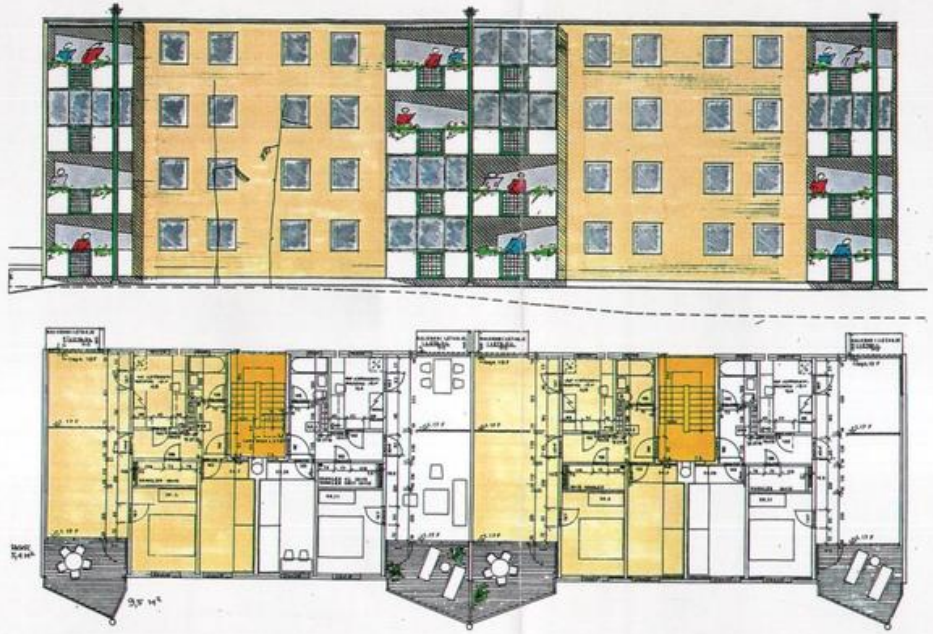


80CY5/13453709 Geomatikk
112/83, 112/545, 112/547 18 Tegning

Tegning godkjent
12.08.1997
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

St. Hansberget BRL NYE BALKONGER M.M			Prosjekt nr. 1771
Tegnet CEU	Sist revidert	Dato 13.05.97	Målestokk 1:200
PLAN OG FASADE Solbergsgate 18			Tegning nr. 30



DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
J.nr. 7258/97
Mappe nr.

Tegning godkjent
12/08 1997
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

St.Hansberget BRL NYE BALKONGER M.M			Prosjekt nr. 1771
Tegnet CEU	Sist revidert	Dato 13.05.97	Målestokk 1:200
PLAN OG FASADE Solbergsgate 12			Tegning nr. 31

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
7258/97



Tegning godkjent
12/08 19 97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

HARALD HARALDSEN
SIVILARKITEKT MNAL

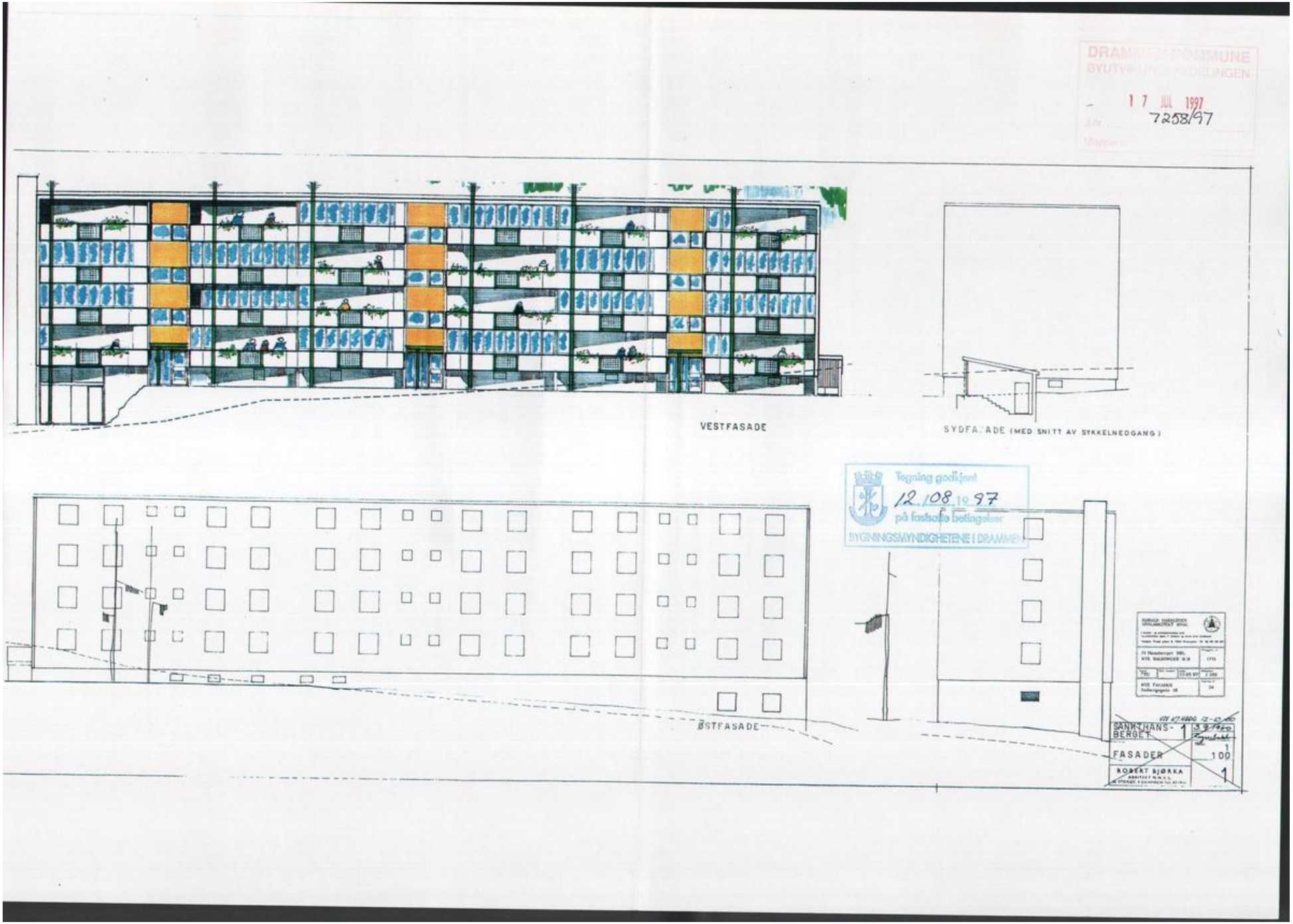
St.Hansberget BRL
NYE BALKONGER M.M.

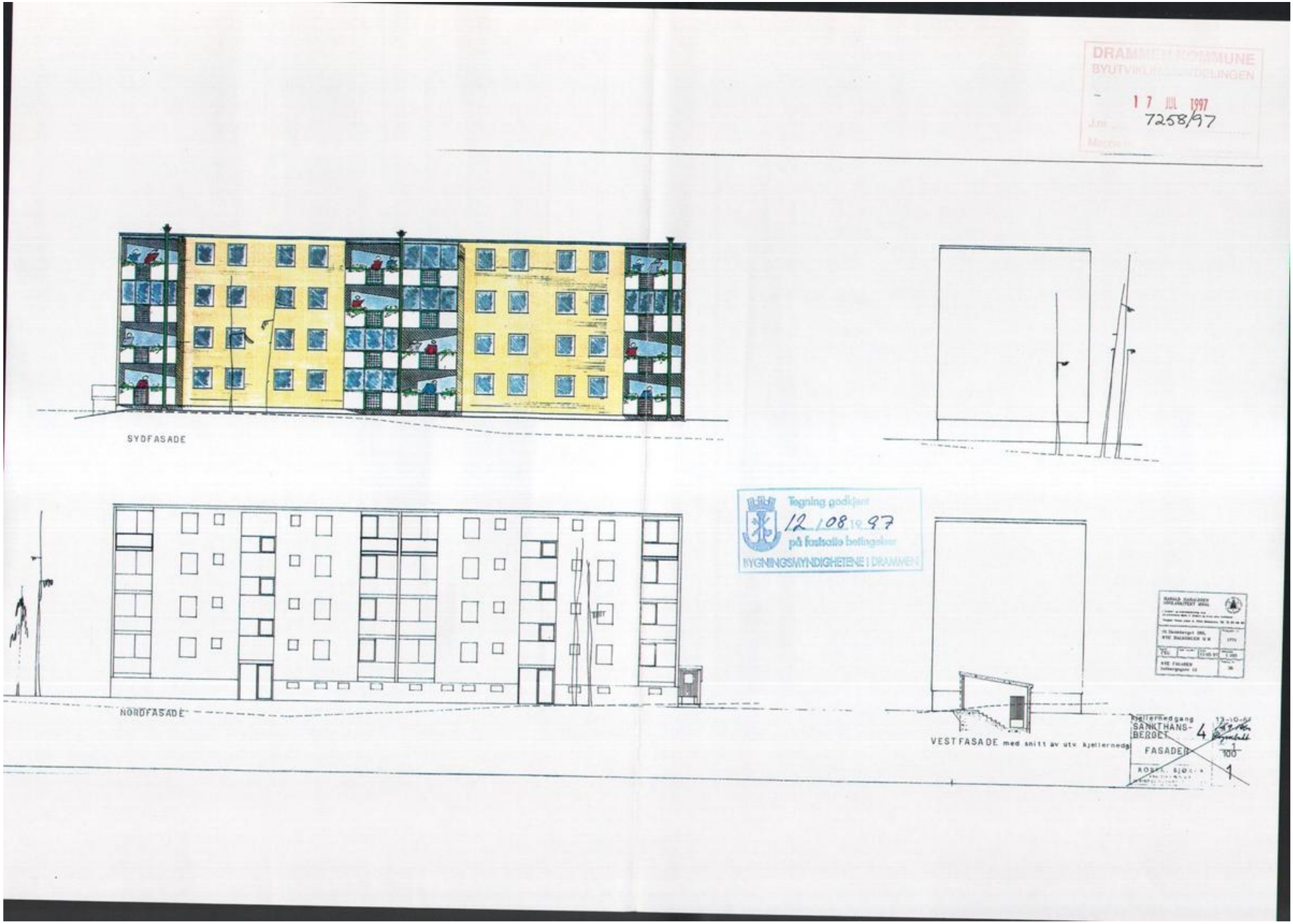
Prosjekt nr. 1771

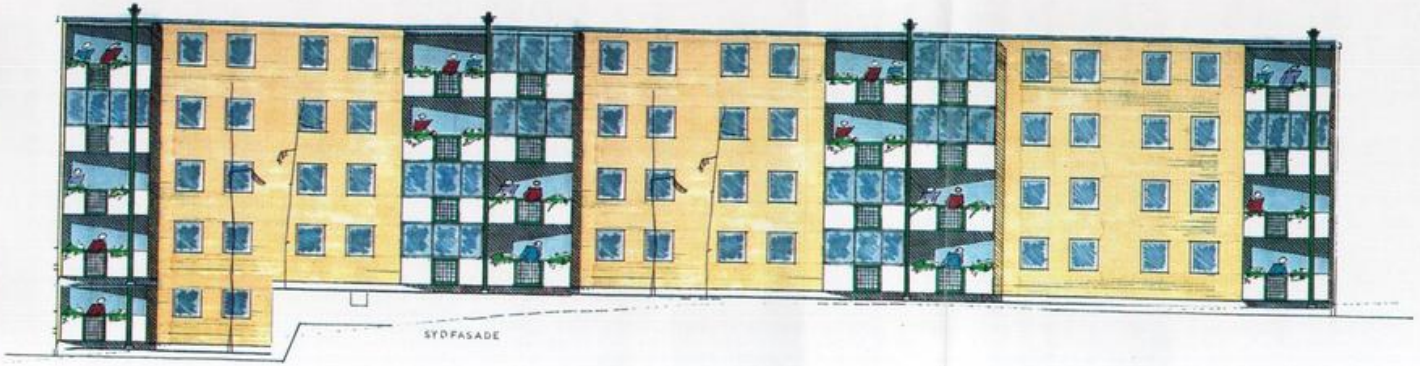
Tegnet CEU | Ltd revidert | Dato 13.05.97 | Målestokk 1:200

PLAN OG FASADE
Solbergsgate 6

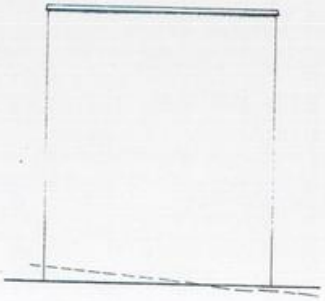
Tegning nr. 32


VESTFASADE
SYDFASADE (MED SNITT AV SYKKELNEDGANG)
ØSTFASADE
Tegning godkjent
12.08.1997
på faste betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
SANKTHANS-BERGET 1
FASADER
1:100
ROBERT BJØRKA


DRAMMEN KOMMUNE
17 JUL 1997
7258/97
SYDFASADE
NORDFASADE
Tegning godkjent
12/08 19 97
på foreløpig bestillingsnivå
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
VESTFASADE med snitt av utv. kjellernedg
Kjellernedgang
SANKTHANS-
BERGET 4
FASADER
1
100
1



SYDFASADE



ØSTFASADE



NORDFASADE



VESTFASADE

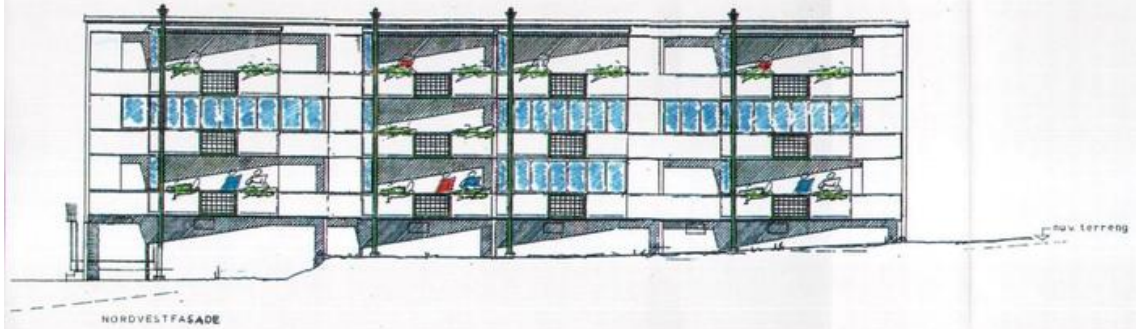
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLING OG BYGNING
17 JUL 1997
7258/97

Tegning godkjent
12.08.1997
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

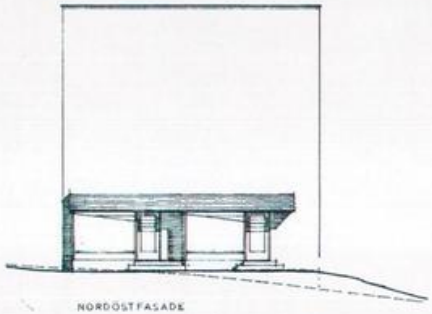
SANKTHANS BERGET 5
FASADER
1:100
1

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
7258/97

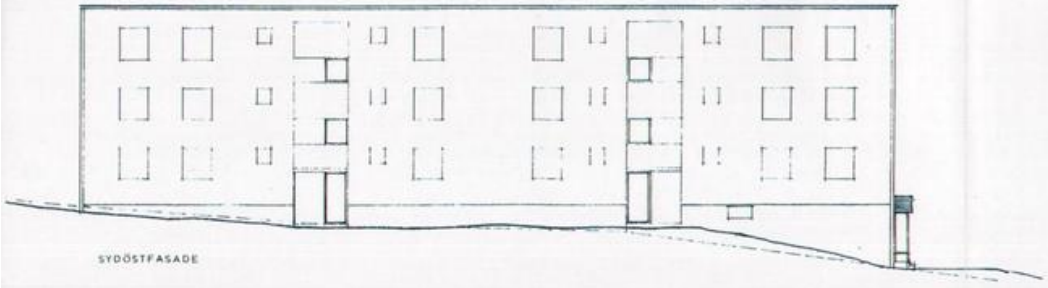
Tegning godkjent
12/08 19 97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN



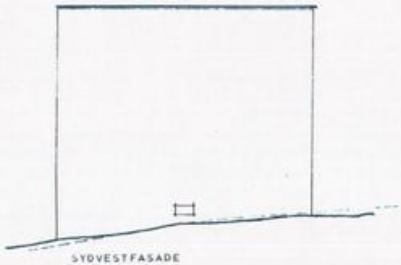
NORDVESTFASADE



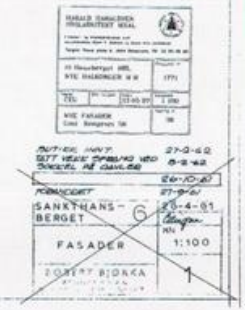
NORDØSTFASADE



SYDØSTFASADE

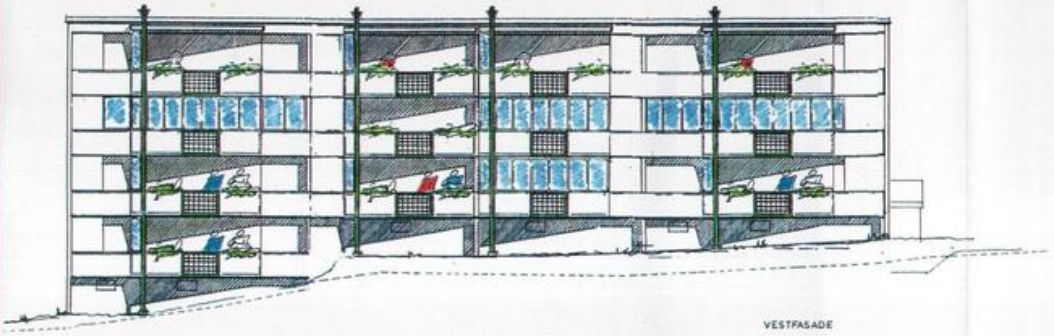


SYDVESTFASADE

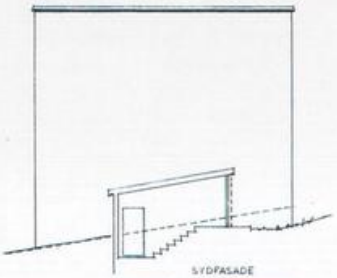


DRAMMEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
17 JUL 1997
7258/97

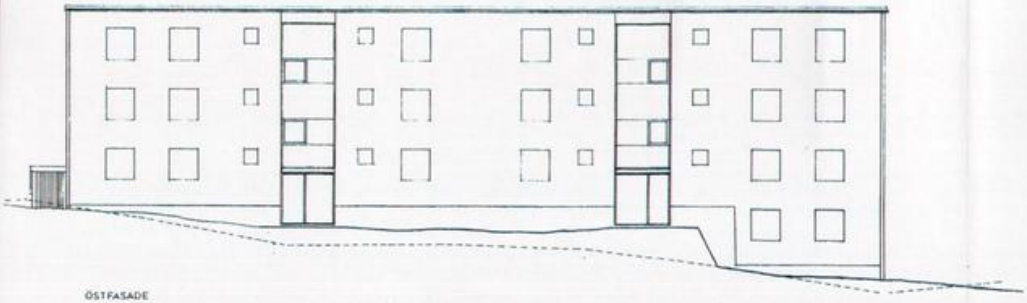
Tegning godkjent
12.08.1997
på forelagte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN



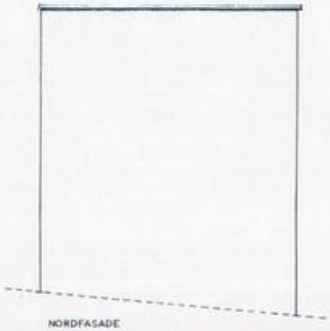
VESTFASADE



SYDFASADE
MED SNITT AV MIDDELNEDGANG



ØSTFASADE



NORDFASADE

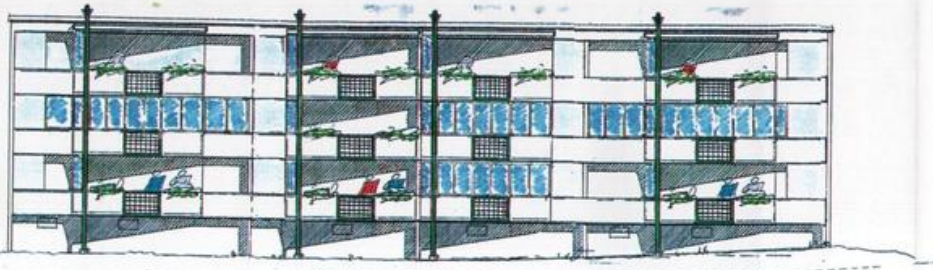


MIDDELNEDGANG ØSTSIDEN, 07-08-62
TATT VEKK OPPBYGG VED 6-8-62
OPPGANG AV GRYLLER

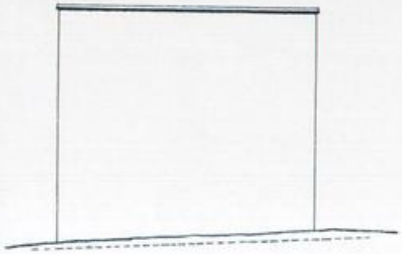
REVIDERT 24-10-61

SANKTHANS-BERGET	7	9-5-61
FASADER		MÅL 1:100
ROBERT BJØRKA		1

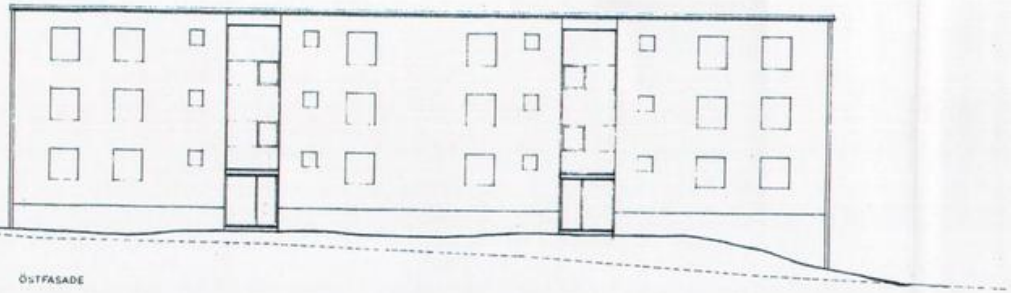
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
Jnr. 7258/97
Tegning godkjent
12.08.97
på forhåndte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN



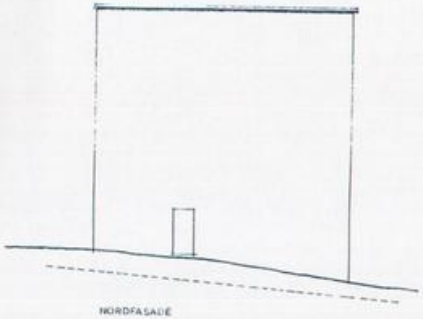
VESTFASADE



SYDFASADE



ØSTFASADE



NORDFASADE

HARALD HAUGSNES
ARKITEKTFIRMA MNAL

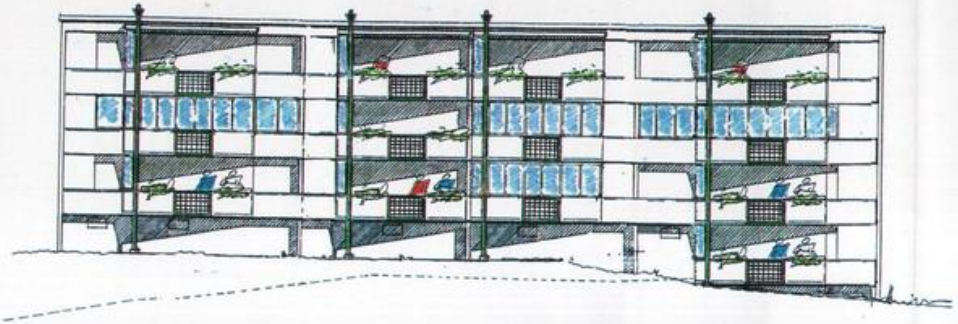
SANKTHANS-
BERGET 8

FASADER

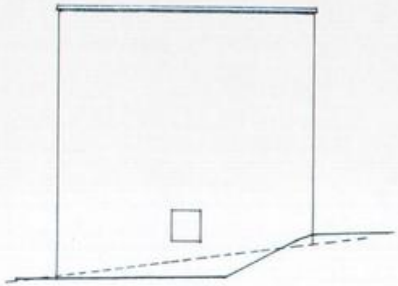
1:100

JOSEFF BJØRKA

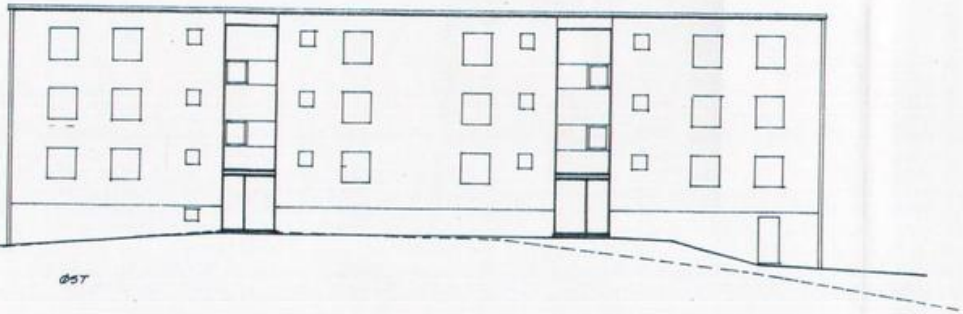
1



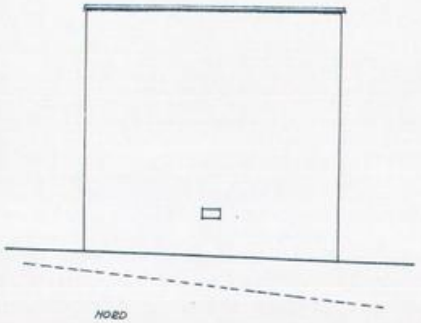
VEST



SYD



ØST



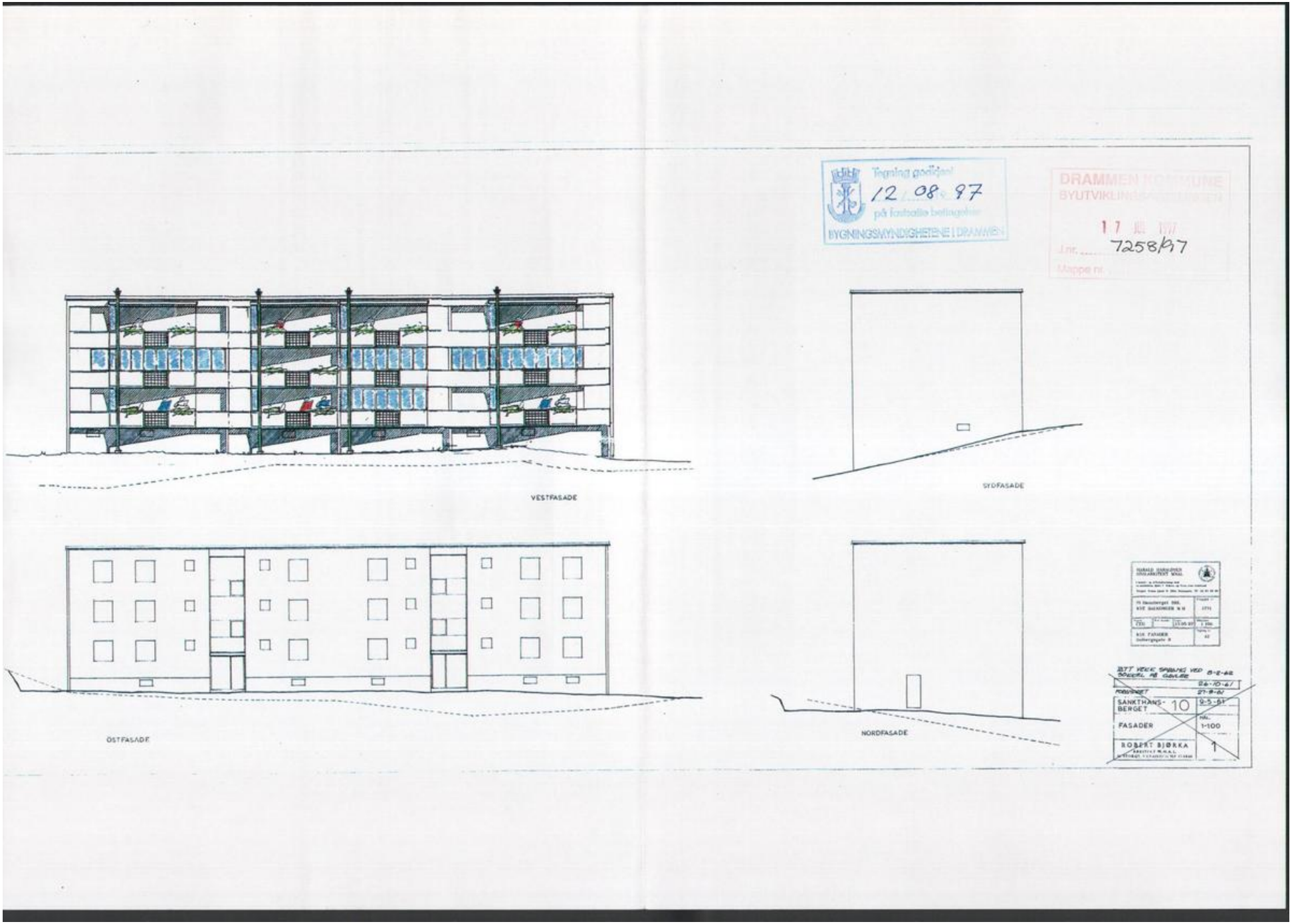
NORD

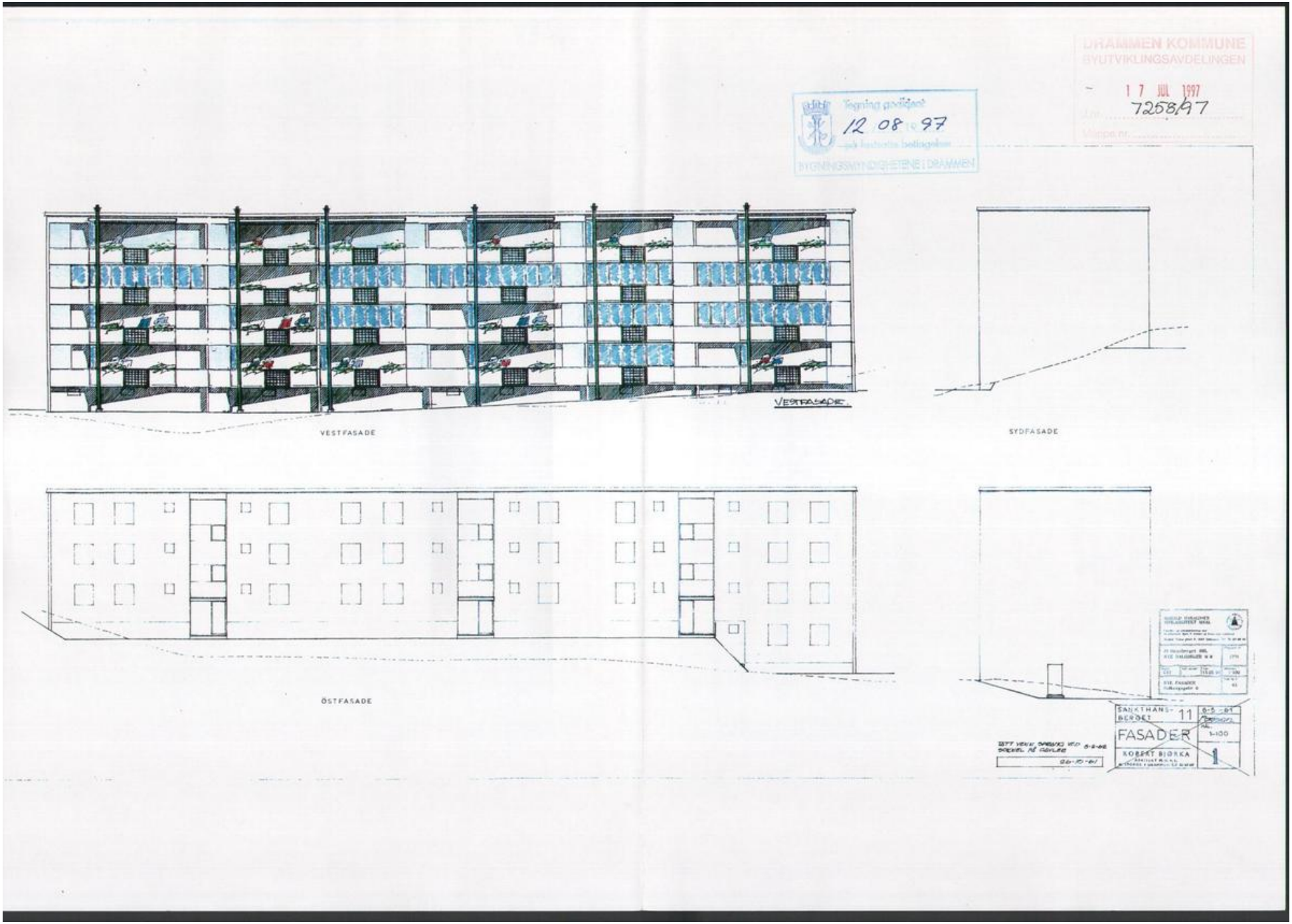
Tegning godkjent
12.08.97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

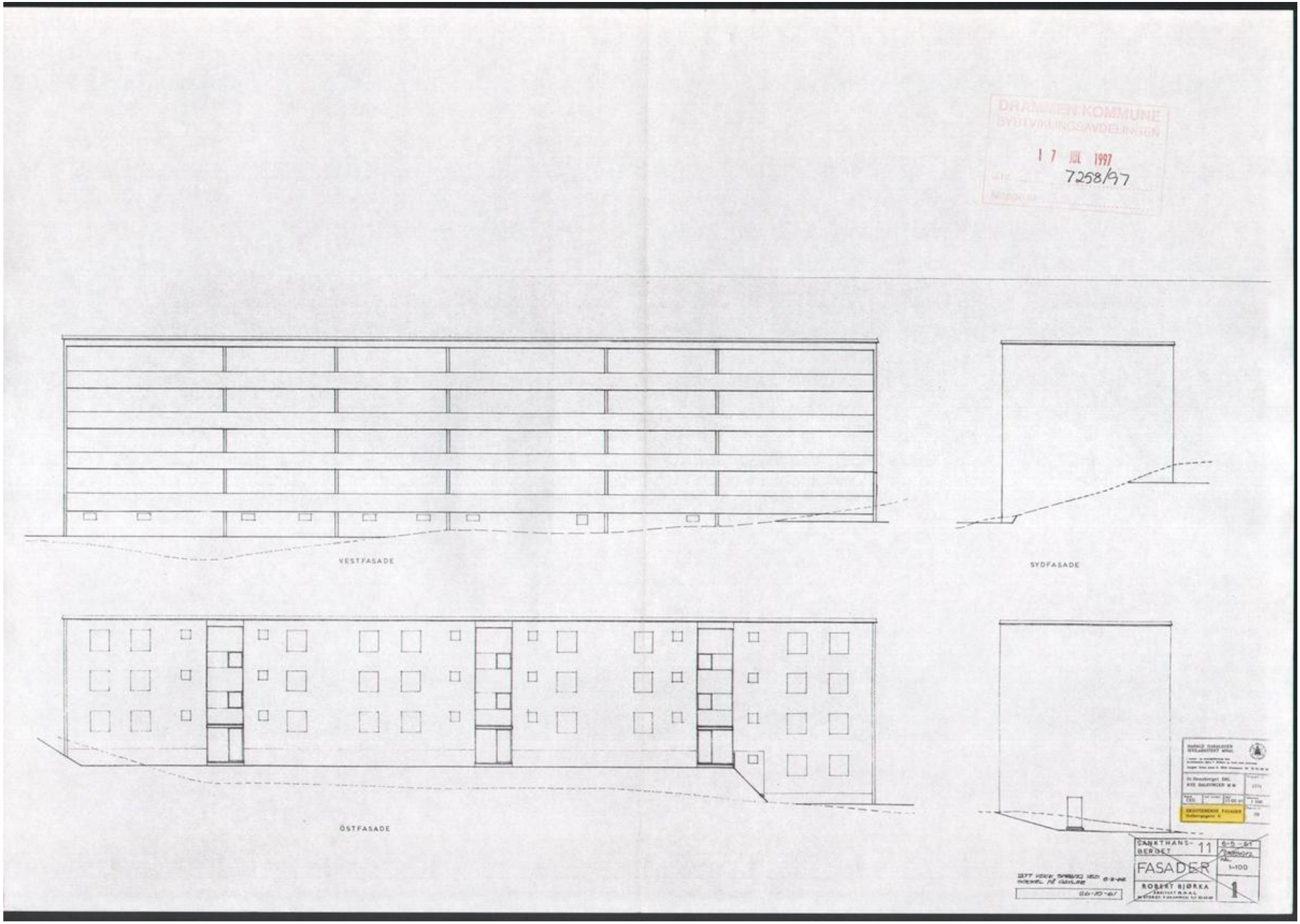
DRAMMEN KOMMUNE
17 JUL 1997
7258/97

TATT MED SØKNAD VED 8-12-66
ENDRET PÅ GAVLER

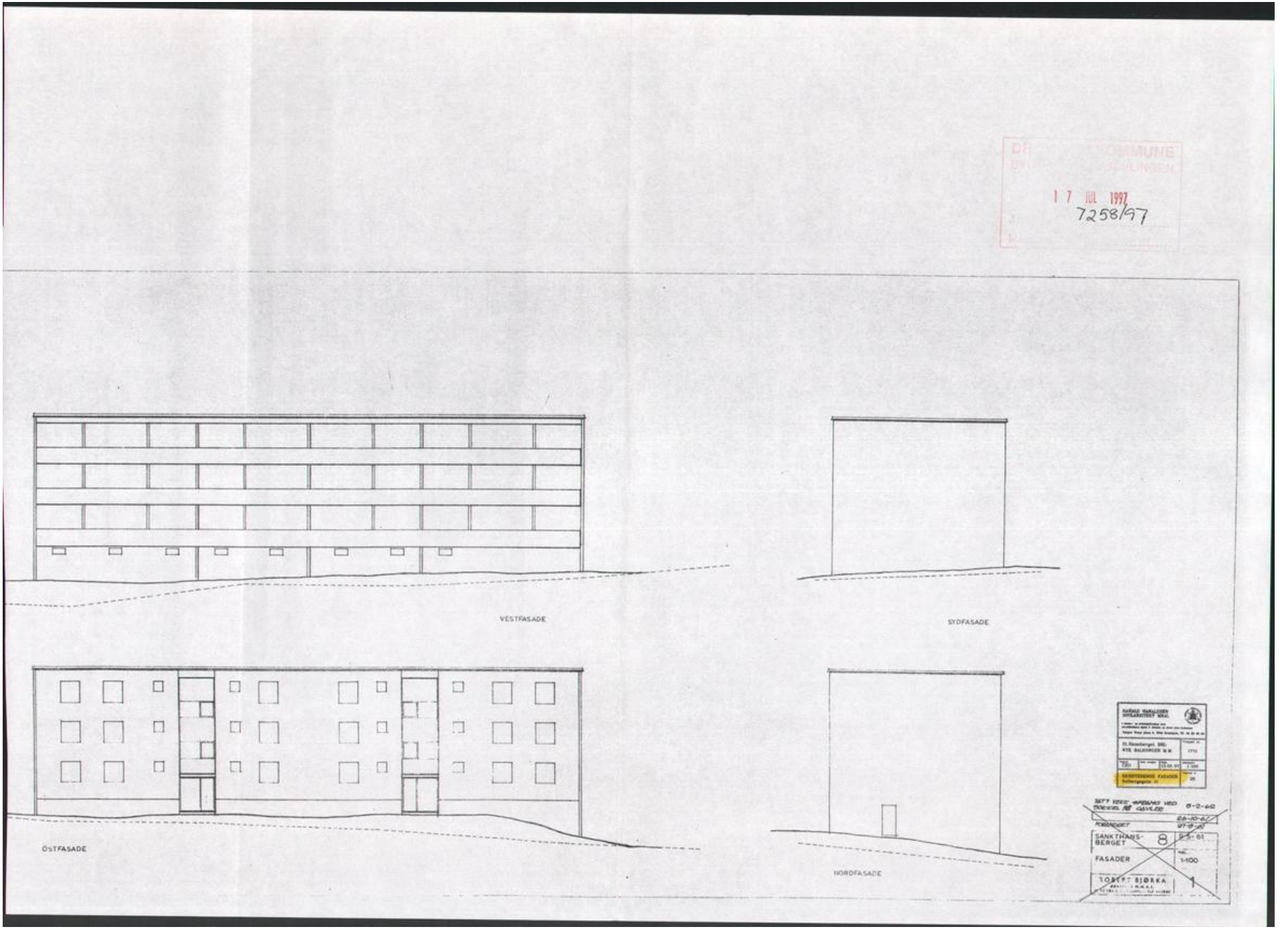
BYGGETS BEBYGGET		86-10-07 GODKJENT
FASADER		1:100
ROBERT BJØRKA		1


Tegning godkjent
12 08 97
på forhalte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 97
Inn. 7258/97
Mappe nr.
VESTFASADE
SYDFASADE
ØSTFASADE
NORDFASADE
SANKTHANS-BERGET
10
FASADER
1-100
ROBERT BJØRKA
1

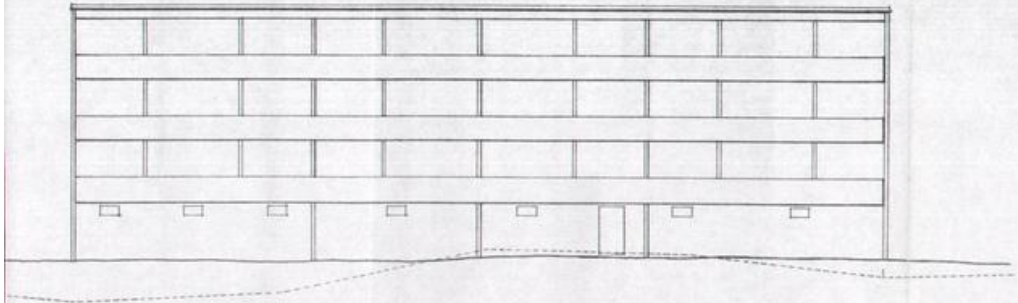

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
7258/97
Tegning godkjent
12 08 97
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
VESTFASADE
VESTFASADE
SYDFASADE
ØSTFASADE
SANKTHANS-
BERGET
11
6-5-97
FASADER
1:100
KJELL BJØRKA
1


VESTFASADE
SYDFASADE
ÖSTFASADE
FASADER
1:100

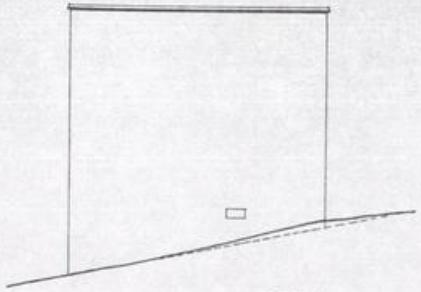
17 JUL 1997
7258/97



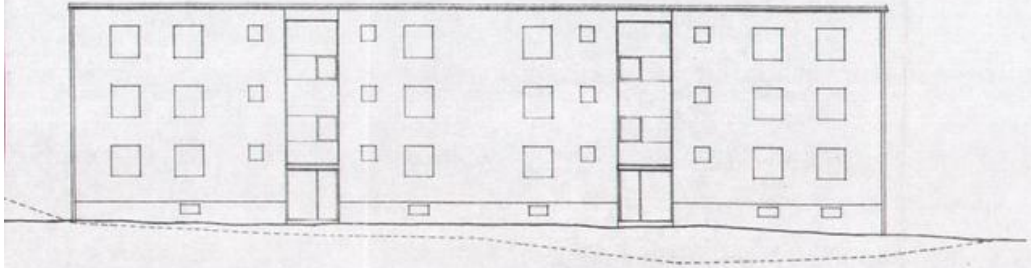
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
17 JUL 1997
Løpe nr. 7258/97
Mappe nr.



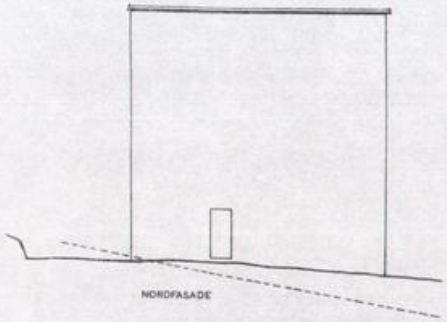
VESTFASADE



SYDFASADE

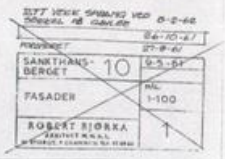


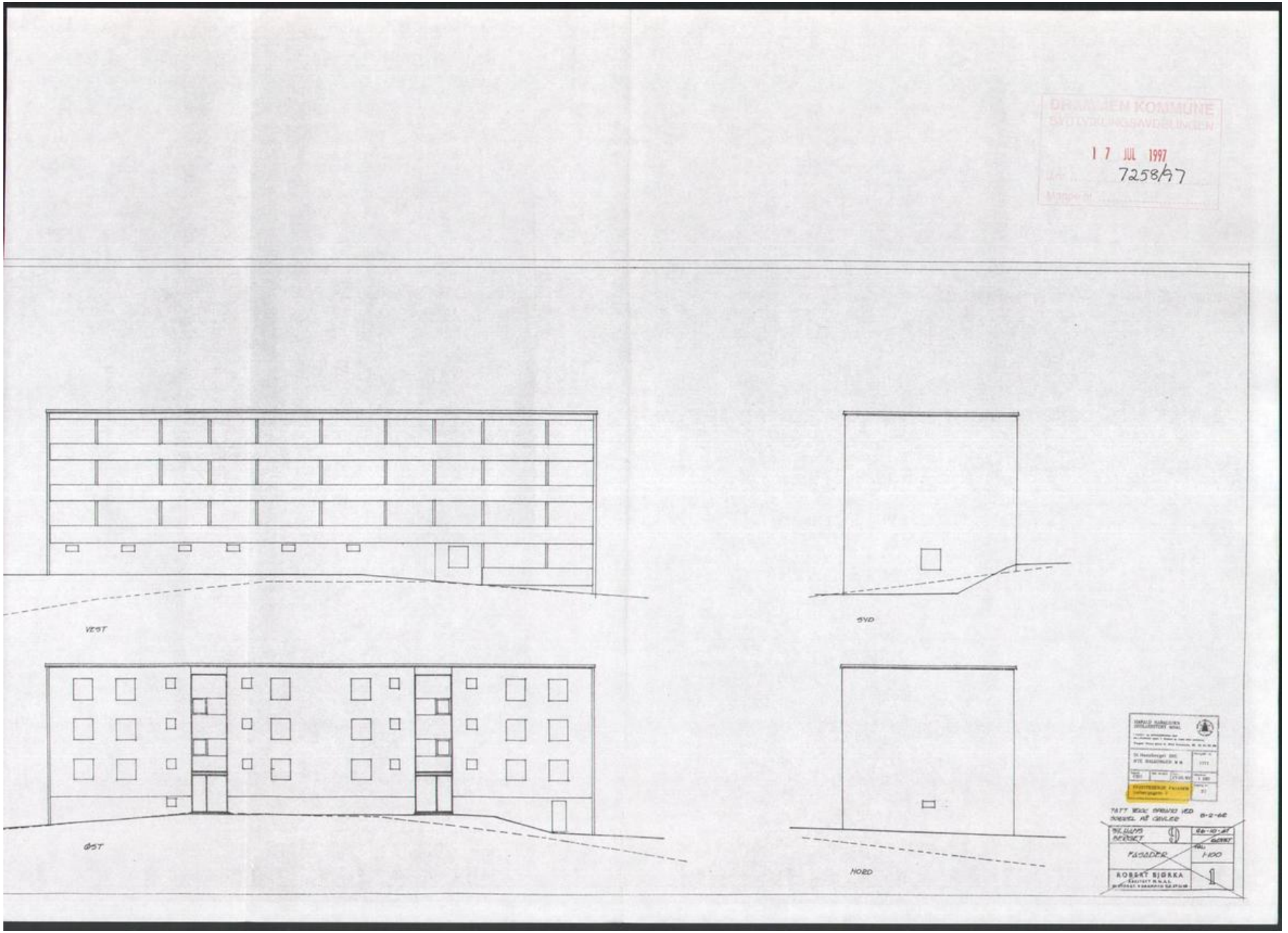
ØSTFASADE

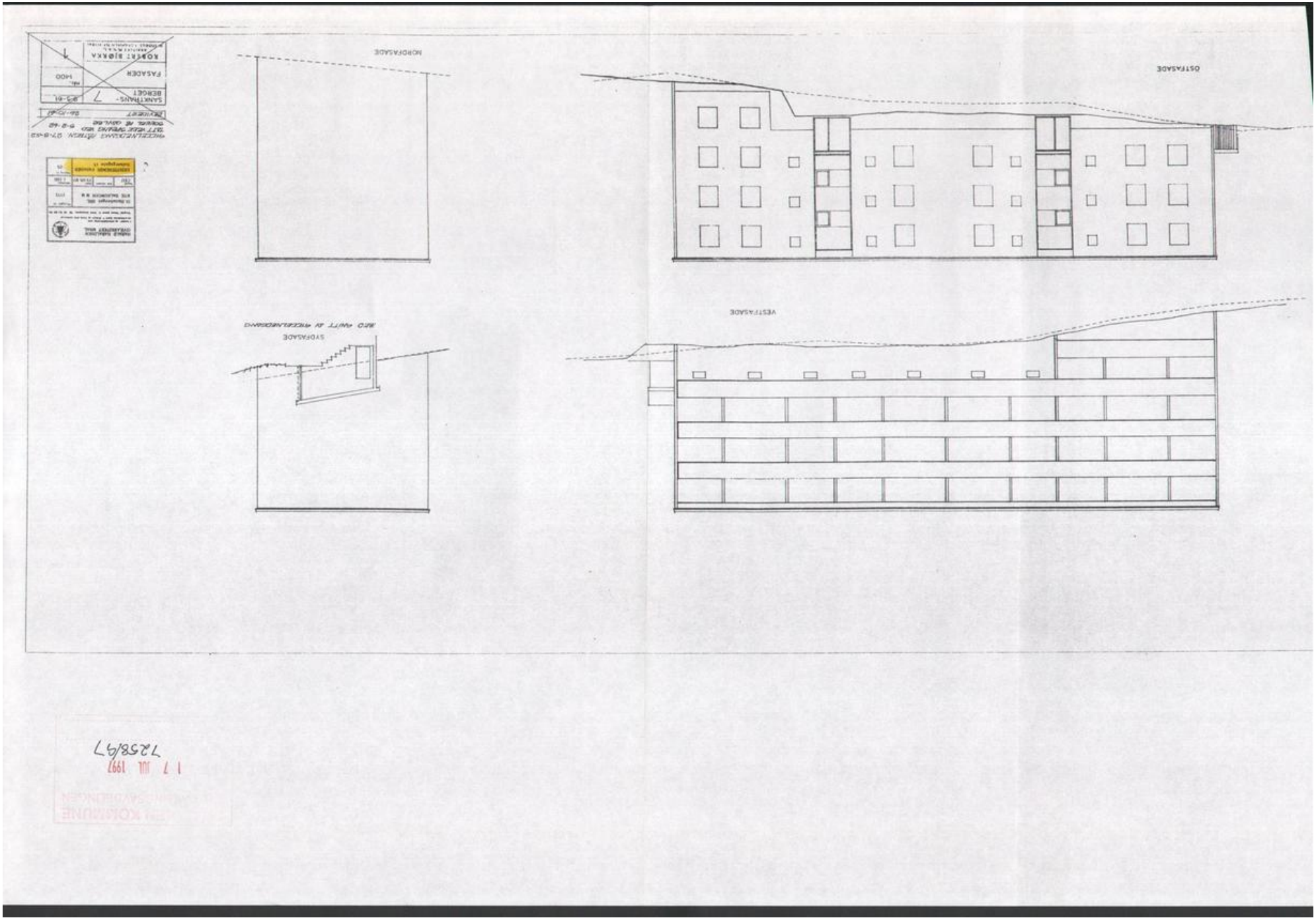


NORDFASADE

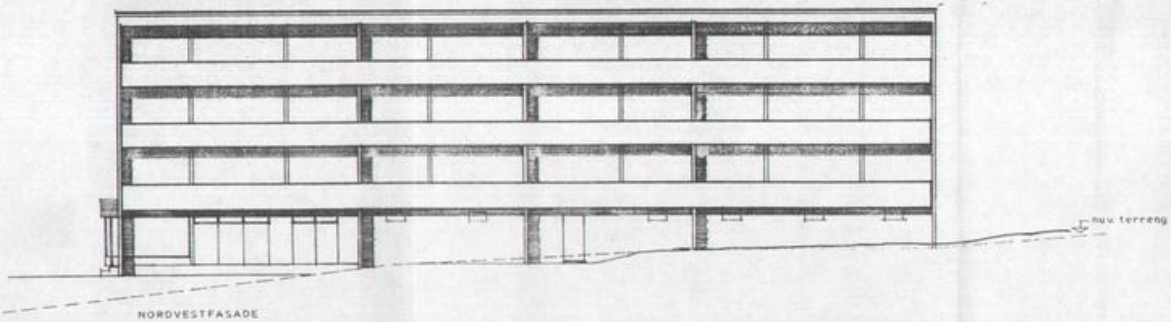




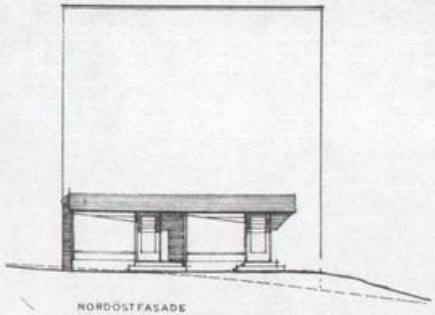

TRONDHEIM KOMMUNE
17 JUL 1997
7258/97
VEST
SYD
ØST
NORD
FASADER
1:100
ROBERT BJØRKA


NORRFASADE
ÖSTFASADE
SYDFASADE
VÄSTFASADE
FASADER
1400
SNITT A-A
1 7 JUL 1997
7258/97

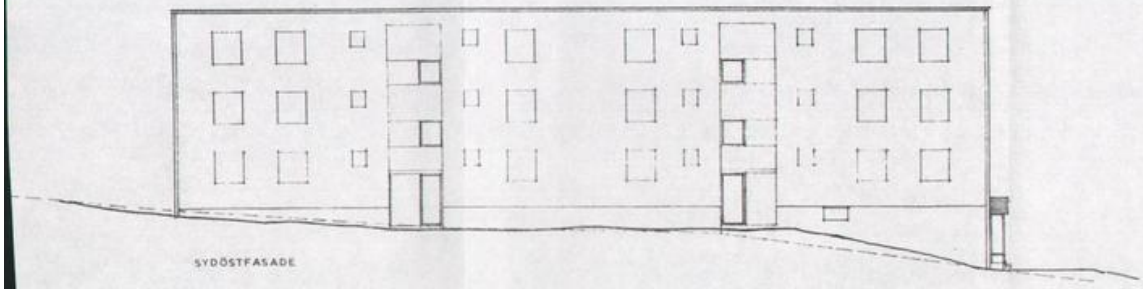
17 JUL 1997
7258/97



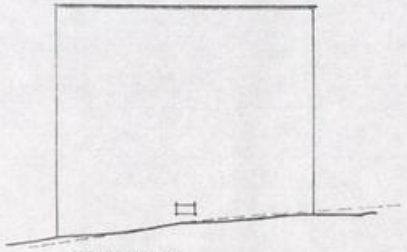
NORDVESTFASADE



NORDØSTFASADE



SYDØSTFASADE

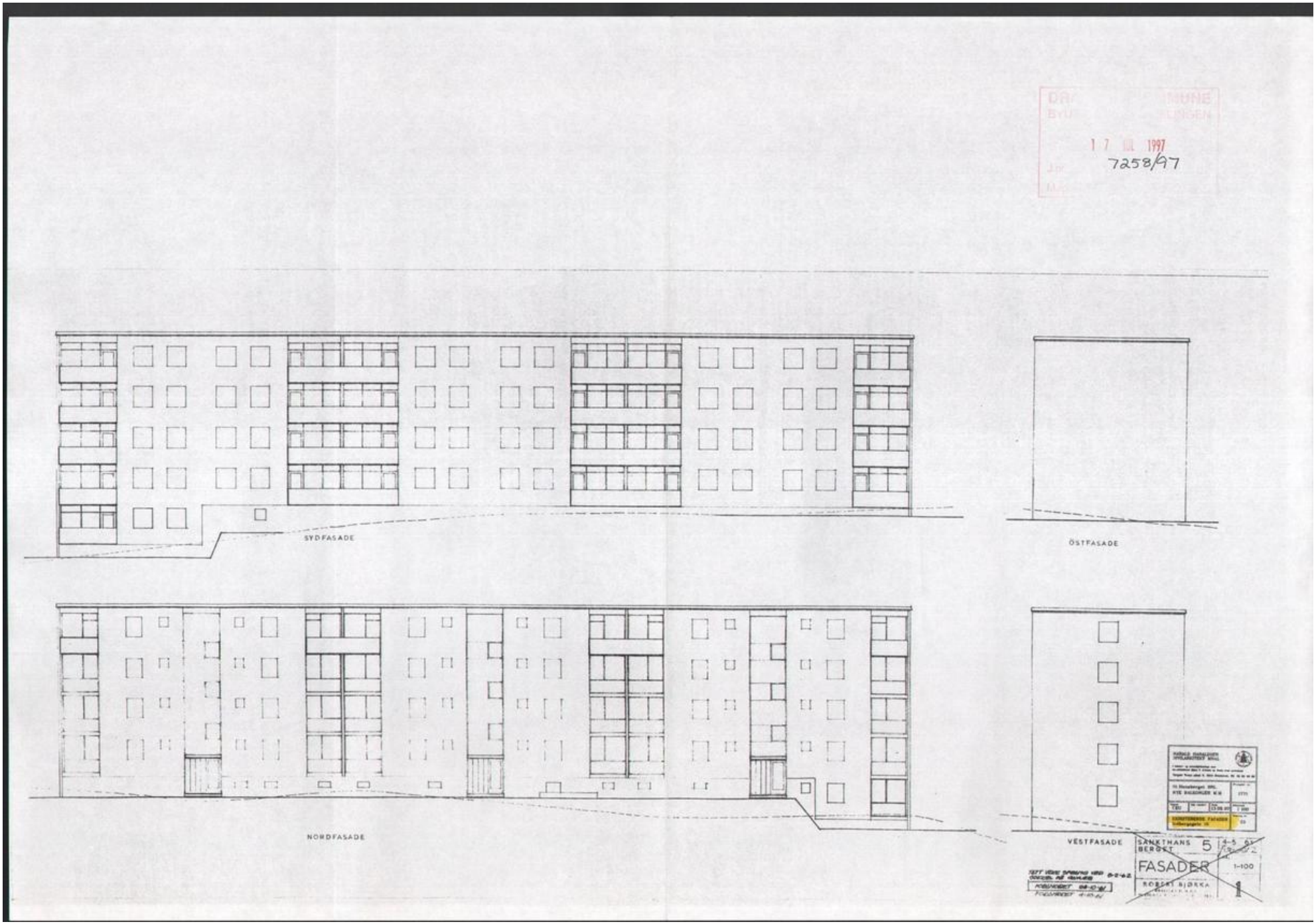


SYDVESTFASADE

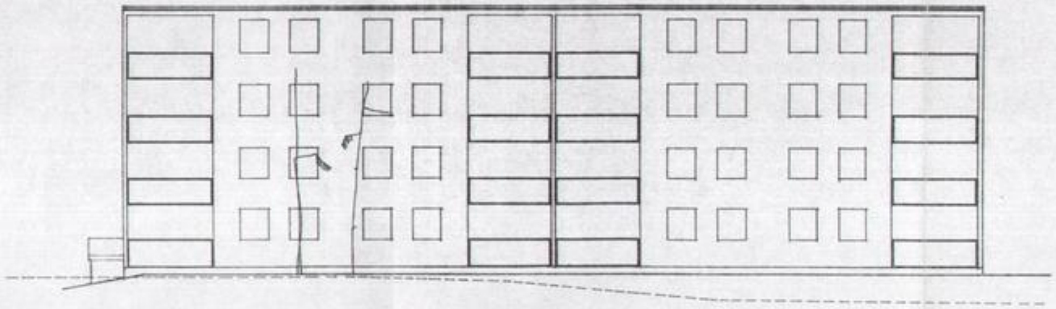
SANKT HANS-BERGET

FASADER

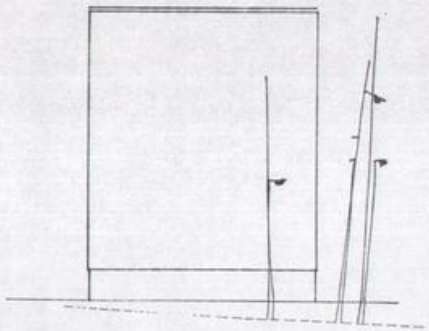
1:100

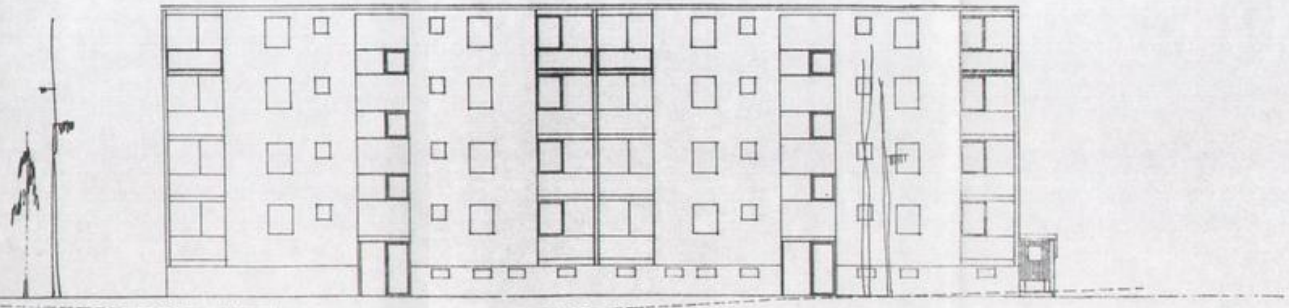

SYDFASADE
ÖSTFASADE
NORDFASADE
VÄSTFASADE
SANKTHANS 5
FASADER
1-100

17 JUL 1997
7258/97

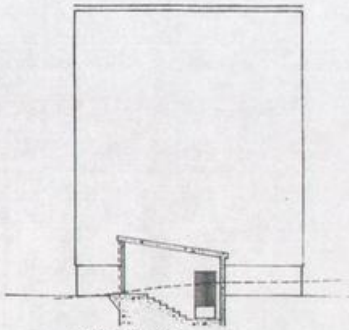


SYDFASADE





NORDFASADE



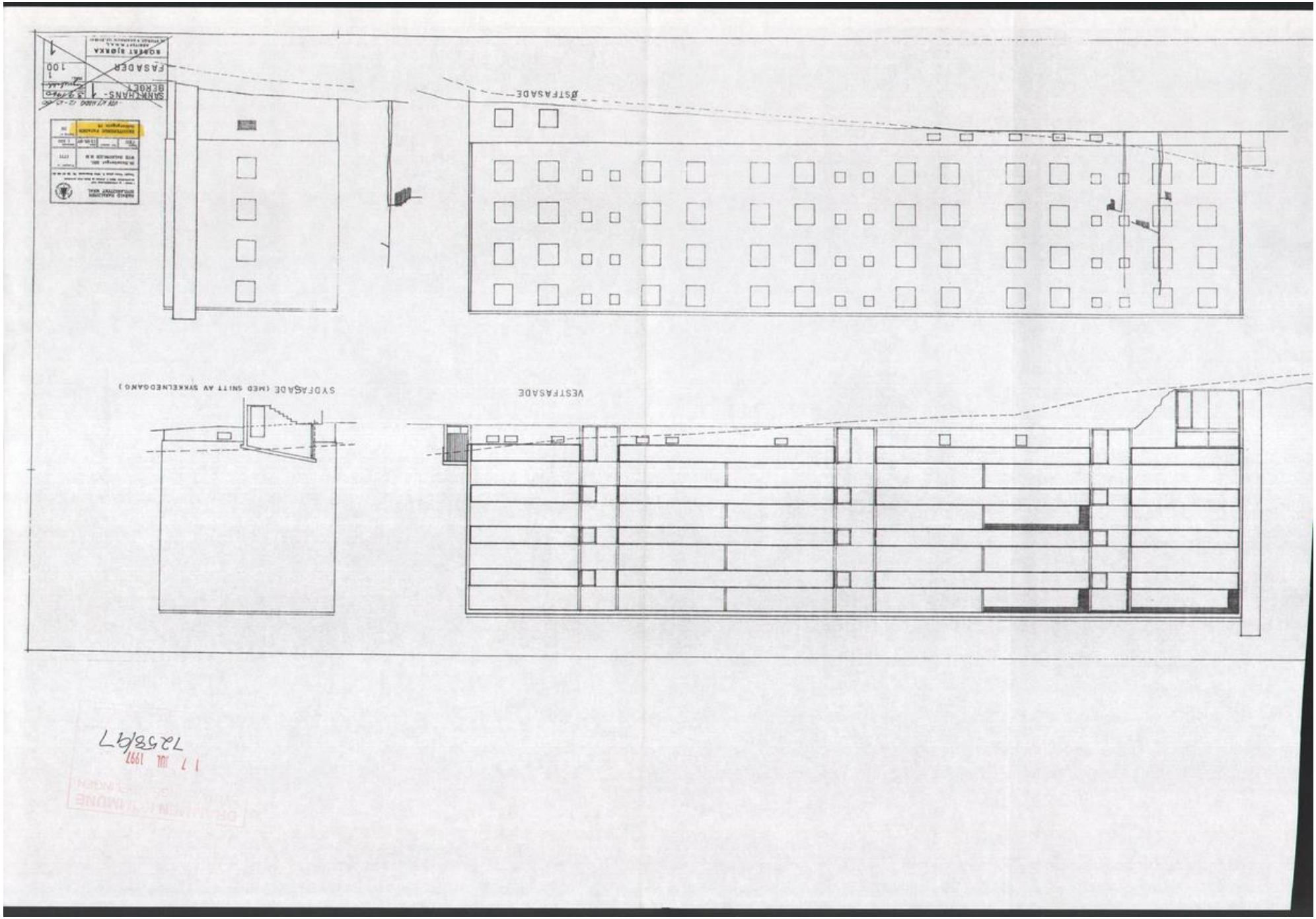
VESTFASADE med snitt av utv. kjellerrenda

SANKTHANS-
BERGET 4

FASADER

1:100

1


FASADER
SANKT HANS- 1
SYDFASADE (MED SNITT AV SVAKKELNEDGANG)
VESTFASADE
ØSTFASADE
17 JUL 1992
7358/97



fasade mot Syd
EKSISTERENDE



fasade mot Syd
NY
(hele fasade innglasset)

PX SOLUTIONS AS
Arkitekter MNAL Interiør- og Produktdesign
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 90 83 06 70
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: St. Hansberget Borettslag	
Prosjekt: **Balkonginnglassing**	Adresse: Gamle Kongevei 56 , 3040 Drammen
Byggingsdel:	Gnr./Bnr.: 112/83, 112/545,547
Tegningsnavn: Solbergs gate 14-16 fasade mot Syd ny	
Tegnet av / Kontrollert av: JV / WK	Dato: 07.02.2019 — Målestokk: 1:100 — Format: 1:0 x A4
Tegningsstatus: Byggesøknad	Prosjektnr. / Tegningsnr.: 10289 / A-41-02 — Rev.:

ambita

Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/112/547/0/0

Eiendomsgrenser

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

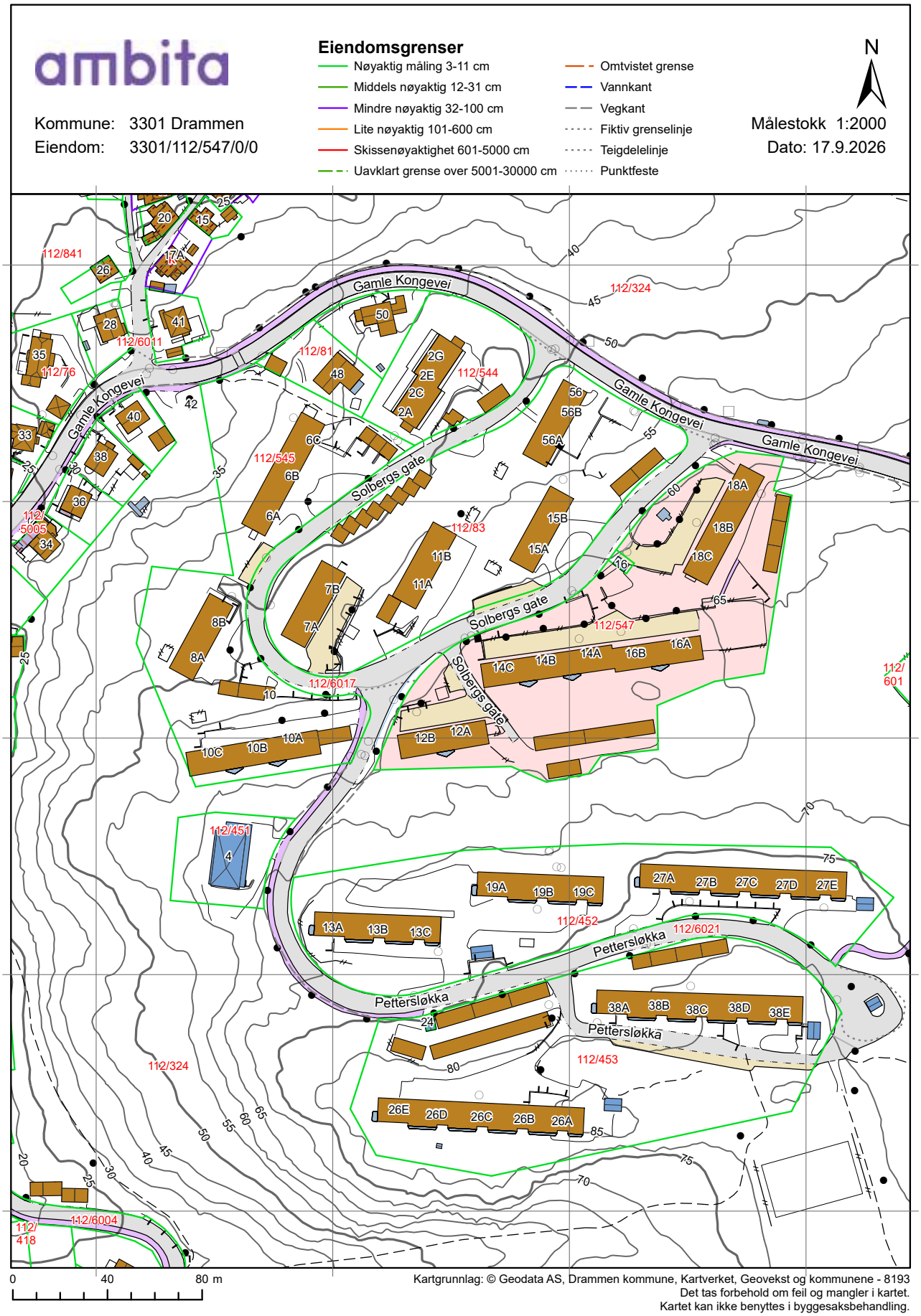
N

Målestokk 1:2000
Dato: 17.9.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/112/547/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 17.9.2026
Gamle Kongevei
Solbergs gate
Pettersløkka
112/841
112/6011
112/76
112/81
112/544
112/545
112/5005
112/83
112/547
112/6017
112/451
112/452
112/6021
112/453
112/324
112/6004
112/418
112/601
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

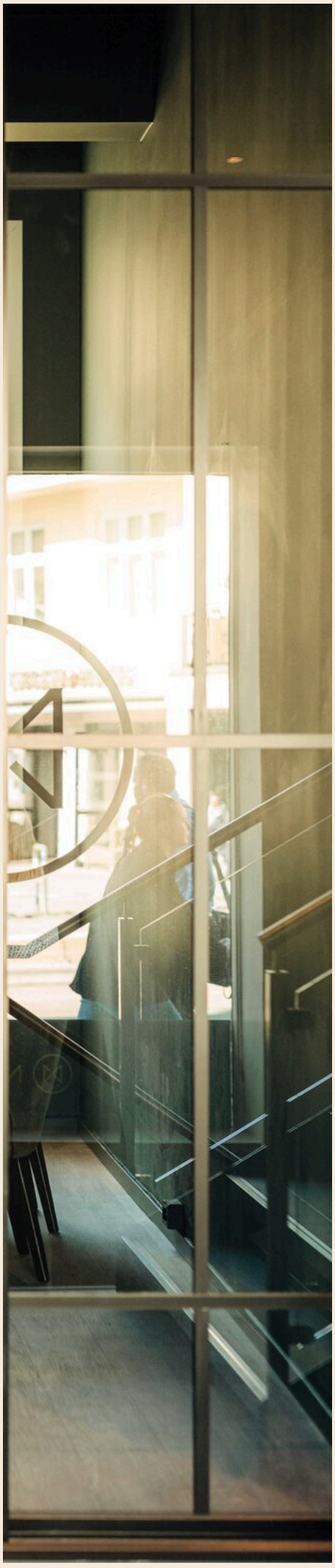


Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 10-0319/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbergs gate 16A 3040 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 112, bnr 547 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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:

Marte Steenberg Gran

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116