

Solbergs gate 14B



Velkommen til

Solbergs gate 14B



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

St. Hansberget

Romslig leilighet - Nylig overflateoppusset - Bergvarme - "Alt" inkl. i felleskost - Veranda - Parkering m/lading

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	252 441,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 243 821,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 068,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963
Ansvarlig megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Solbergs gate 14b!

Dette er en lys og innholdsrik 3-roms leilighet med separat kjøkken og romslig veranda.
Leiligheten er nylig overflateoppusset, her kan du flytte rett inn!

Leilighetens høydepunkter:

- Høy 1. etg.
- Meget praktisk planløsning
- 2 soverom
- Separat kjøkken
- Stor stue med gjennomgående lysinnslipp via store vinduer
- Innglasset veranda på 11 m2
- "Alt" inkludert i felleskostnadene, herunder oppvarming/varmtvann fra bergvarme
- Felles vaskeri
- Veldriftet borettslag
- Parkering med mulighet for elbillading

Fra leiligheten er det kort vei til det du trenger i hverdagen, med gode bussforbindelser og direkte utgang til nydelige turområder.

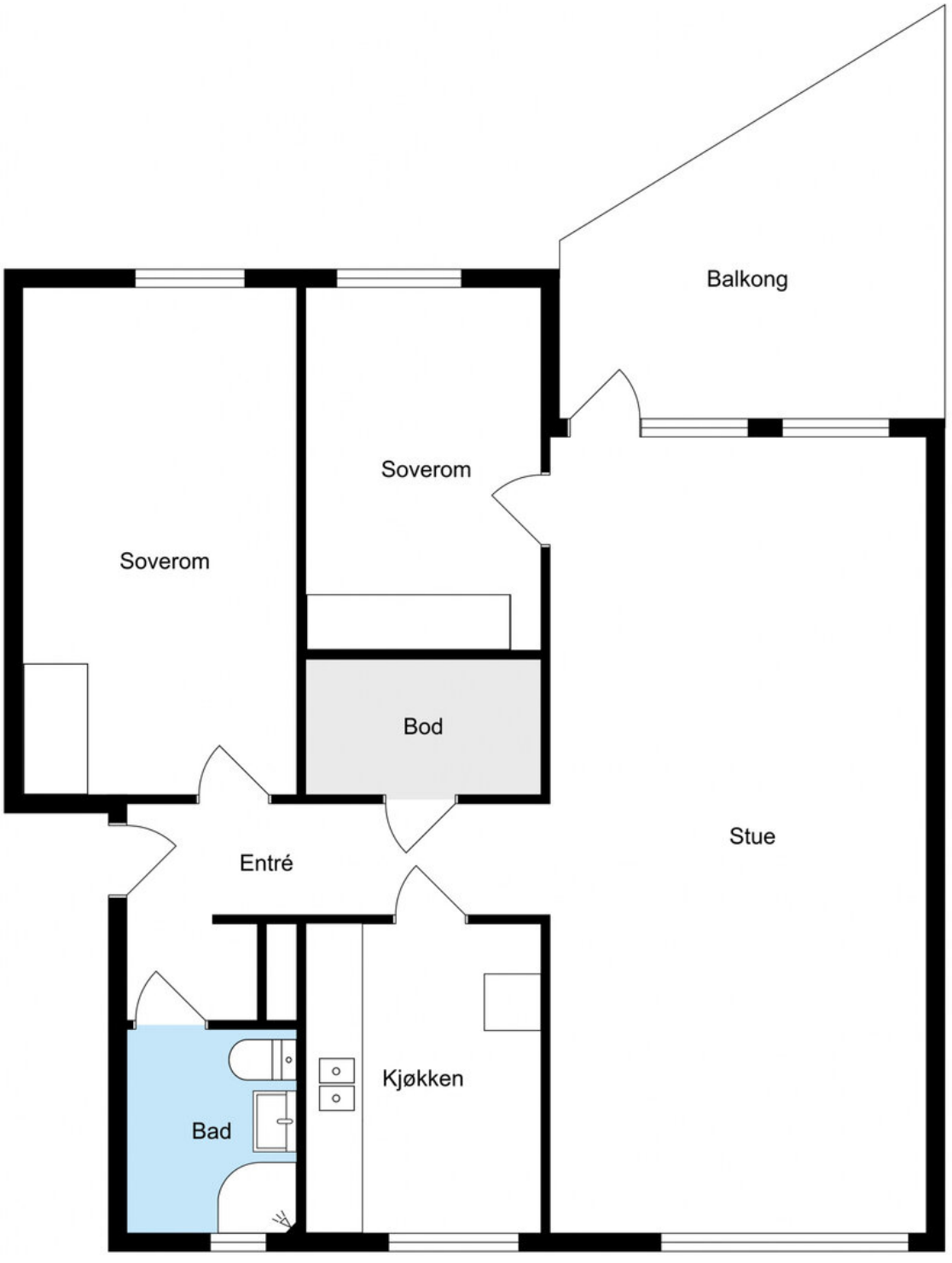
Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 4 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme








La femme















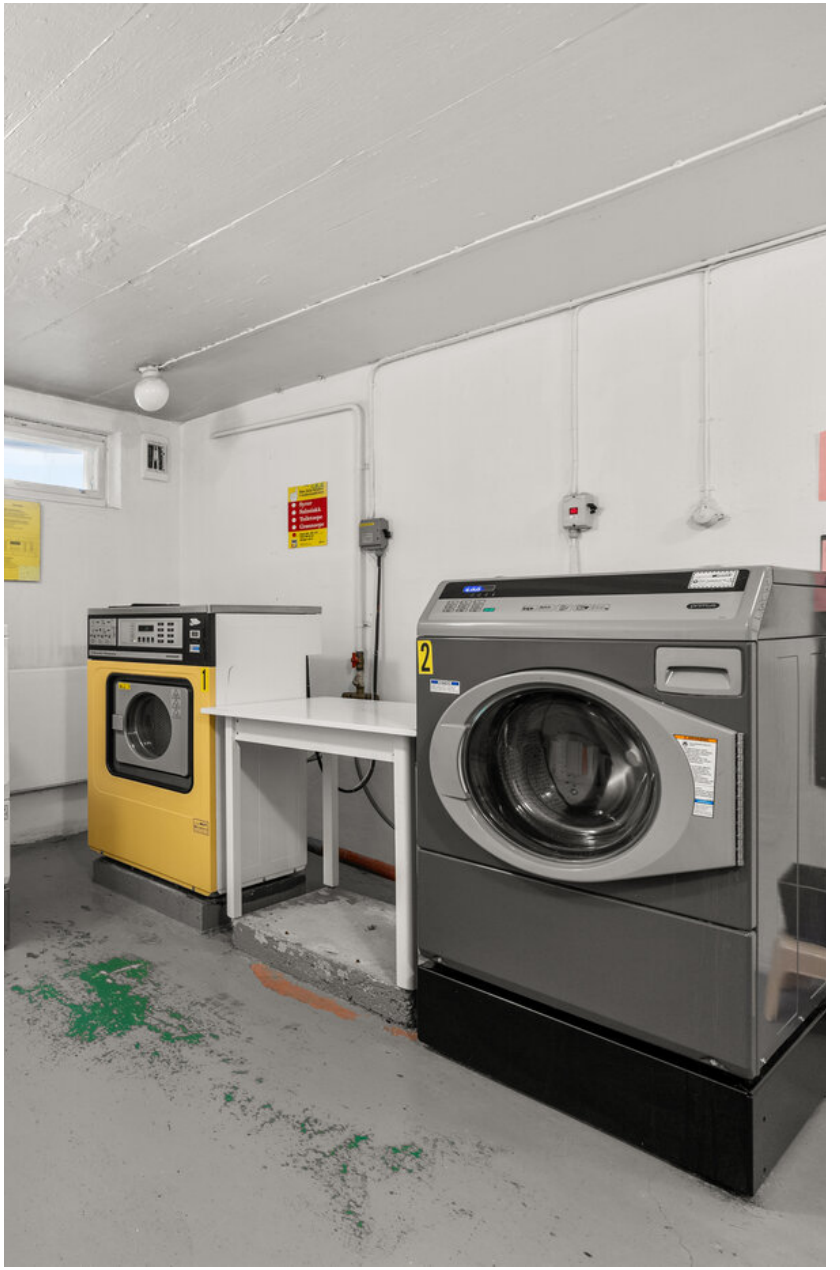











1
2






KIWI
mini
pris
7-23


SPAR
KRISTENSEN
7-22(8-20)

Informasjon

Solbergs gate 14B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0309/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 547 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 49 i St Hansberget Borettslag, org.nr. 932828464

Selger
Junaid Aftab

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
252 441,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 242 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 243 821,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 253 121,- (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
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 4 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

Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod

Bod i felles kjeller

Standard

Entré: Velkommen hjem! Entré med plass for å henge fra seg, samt praktisk adkomst til bod.

Stue: Lys og flott stue med lysinnslipp fra to sider.
Stuen er lett å møblere for både sofagruppe og spisestue.
Leiligheten fremstår som delikat og flott, med nyoppussede overflater for både vegg, tak, lister og gulv.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på hele 11 m2 som fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året.

Kjøkken: Fint og praktisk separat kjøkken med profilerte fronter og vitrineskap.
Rikt med både skap- og benkeplass.
Plass for frittstående hvitevarer.

Bad: Flislagt baderom med dusjkabinett, vegghengt innredning og toalett. Badet er oppgradert med opplegg for vaskemaskin, I tillegg har borettslaget felles vaskekjeller,

Soverom: To gode soverom hvor begge har god plass for seng og klesoppbevaring.

Parkering

Alle beboere som flytter inn i borettslaget som eier bil har rett på biloppstillingsplass.
Ved behov for elbillading kan man få tildelt plass med opplegg for lading via abonnementsløsning fra Aneo.
Det er også garasjeplasser i borettslaget som omsettes separat. Det er ca 4-5 overdragelser i året, og prisene ligger mellom 40-80 000,-. Informasjon er iht opplysninger fra styreleder.

Modernisering og påkostninger

2025:
Malte vegger, tak og lister i hele leiligheten.
Nytt gulv i hele leiligheten.
Nye lamper i begge soverom og stue.
Opplegg for vaskemaskin på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Malte vegger, tak og lister i hele leiligheten. Nytt gulv i hele leiligheten. Nye lamper i begge soverom og stue. Opplegg for vaskemaskin i bad.

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

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2 og 3 lags glass.
- Innglasset balkong
- Taket er flatt tekket med papp.
- 1 stk bod i felles kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
- Avløpsrør: TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
- Vannledninger: TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannbåren varme: TG2 settes da anlegget er på slutten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Våtrom: TG2 settes med bakgrunn i vindu som er plassert i våtsone, tolleransekrav og ukjent alder. For membran settes TG2 med bakgrunn i alder og ikke synlig tettesjikt. TG2 for innredning settes med bakgrunn i påviste skader. TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Radon: TGIU settes da radontiltak m.m. er del av borettslaget sitt ansvar.
- Elektrisk: TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg.
Med bakgrunn i at anlegget hovedsaklig av eldre dato bør det gjennomføres en el-kontroll og tiltak vurderes deretter.
- Varmtvannsbereder: TGIU settes da anlegget er en del av borettslaget sitt ansvar.
- Våtrom: TGIU er satt da hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Innbo og løsøre

Ingen hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren varme fra bergvarme til radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ikke ha oversikt over årlig strømforbruk, da han ikke har bebodd eiendommen.Det er antatt å være i det lavere sjiktet sett i lys av at leiligheten har oppvarming og tappevann via felleskostnadene.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 068,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnleie kr 5 295,- 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 773,-

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 866 153
Som sekundærbolig: kr 3 464 610

TV/Internett/Bredbånd

eiligheten er tilknyttet fiber via Telia, hvor grunnpakke med tv og internett er inkludert.

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 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 64 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:
- Nye Porttelefoner
- Ny gressklipper
- Nye ventiler/kjellerventiler
- 3 nye barnevognbokser
- Nye ledd-lys i kjellere
- Maling av gulv av trappenedgang/inngang kjeller.
- Kjellerdører maling

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Maling av trappeoppganger ferdig 2020
- Anskaffelse av traktor for utendørs vinter og sommervedlikehold 2021
- Bergvarme prosjekt oppvarming av leiligheter og tappevann ferdig 2022
- Nye stue-vinduer og balkongdør/er mot balkong ferdig 2023
- Led-lys i trappeoppganger ferdig 2023
- Nye Inntaks skap Hovedstrøm inn til blokkene ferdig 2024
- Infrastruktur til elbillading i borettslaget 2023/24

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 252 441,-pr. 20.10.2025

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 20.10.2025: 5.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42.9
Saldo per 20.10.2025: 21 720 710
Andel av saldo: 115 284
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 20.10.2025: 5.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42.9
Saldo per 20.10.2025: 25 841 904
Andel av saldo: 137 157
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2046)
"Ballonglån" på tre år, men skal i praksis tilbakebetales over 28 år. Samme terminer og betingelser som ved løpetid på 28 år.

Fellesformue
Kr 11 634,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Iht samtale med styreleder er det ikke planlagt noen prisøkende prosjekter eller planlagte økninger av husleien pt., ei heller noen store saker ble tatt opp på årsmøtet 28.04.25. Husleien vil justeres ved årsskiftet i takt med konsumprisindeksen. Høsten 2025 byttes porttelefoner, men dette er det satt av penger til. Styreleder opplyser om at borettslaget er veldriftet, og gikk ca en million i pluss for 2024. Det samme er budsjettert også for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad iht husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Storebrand Livsforsikring AS
Polisenr. 4548691

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 804 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.

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/

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.

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 foreligger byggemeldte tegninger stemplet 13.12.1960 som samsvarer med dagens løsning.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring og innglassing av balkong. Arbeidene som gjensto for å søke ferdigattest var innglassing av en balkong tilhørende adresse Solbergs gate 11 A. Gjenstående arbeider skulle være utført innen 15.08.2020. Bekreftelse om at dette er utført må sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 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)

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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 1 705,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 145 075,- 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 31. oktober 2025

Ansvarlig megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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).

Vedlegg

Solbergs gate 14B

FAGTAKST AS

Solbergs gate 14B, 3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Boligtype: Leilighet
- Byggeår: 1960
- BRA: 88 m²
- BRA-i: 73 m²



Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	0	4

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

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 UI**

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.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Rapporten gjelder kun det som er observert og vurdert av den bygningssakkyndige under befaring. Tilbakeholdt eller feilaktig informasjon, samt forhold som ikke har vært tilgjengelig ved inspeksjon, ligger utenfor ansvar for den bygningssakkyndige. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2025

Rapportdato
29.10.2025

Hjemmelshavere

Navn
Junaid Aftab

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	73	4	11	0
Totalt m2	**88**	**73**	**4**	**11**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	70	18	88
Totalt m2	**70**	**18**	**88**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/fordelergang
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Kjøkken
- Stue

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod (3,2m2)
- Innglasset balkong (11m2)
- Bod i kjeller (3,8m2)

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein.
- - Etasjeskille av betong.
- - Vinduer med 2 og 3 lags glass.
- - Innglasset balkong
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - 1 stk bod i felles kjeller.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Radon





Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet TG-IU

Bygget er ikke etablert med radonsperre.
Ifølge NGU ligger bygget i ett området med høye verdier av radonaktsomhet.

TGIU settes da radontiltak m.m. er del av borettslaget sitt ansvar.

6.2 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	—

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong på 11m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble innglasset i 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en innglasset balkong i betong på 11m2.
Balkongen ble innglasset i 2009 i regi av borettslaget.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2015 i regi av borettslaget,	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2015.
Vinduer mot balkong med 3-lags glass fra 2021.
Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 25-29år

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille av betong	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betongdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
5mm høydeforskjell i stue.
4mm høydeforskjell på soverom
10mm høydeforskjell i fordelergang.

Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.6 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Ukjent
Når ble kjøkkenet sist renovert?
Ukjent
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og leverandør.
Innredningen har profilierte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask.
Opplegg for frittstående kjøleskap og komfyr.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12-15år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.7 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
-	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
-	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 1967	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
-	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
-	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
-	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av avløp TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger er utført.
Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via f.eks sluk på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**

Det sanitære anlegget er av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Sikringsskap er skiftet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg — **TG-IU**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er skiftet i moderne tid.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Hovedparten av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring.

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg.

Med bakgrunn i at anlegget hovedsaklig av eldre dato bør det gjennomføres en el-kontroll og tiltak vurderes deretter.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Leiligheten er oppført med vannbåren varme via radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
1 radiator i stue er skiftet. Øvrige med ukjent alder /eldre dato.	

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
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 av vannbåren varme **TG-2**

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 3-5år.

TG2 settes da anlegget er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:
- Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

6.12 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder **TG-IU**

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget er en del av borettslaget sitt ansvar.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

- Leiligheten er etablert med naturlig avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.14 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Vurderings grunnlag
-

6.15 Overflater





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet har ukjent alder.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.
Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres noe skjevheter i vegg (utenfor tolleransekrav)

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes med bakgrunn i vindu som er plassert i våtsone, tolleransekrav og ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

6.16 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	Ja
Type sluk	Støpejern
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Nei



Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Nei
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	Ja
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt	TG-2

Sluket er av støpejern og var tilgjengelig for inspeksjon.
Det er ikke synlig bruk av membran eller mansjett i slukområdet, og det registreres synlig feil utførelse på membran/tettesjikt rundt gjennomføring i vegg og i sluk.
Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.

TG2 settes med bakgrunn i alder og ikke synlig tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

6.17 Sanitærutstyr

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det montert innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det registreres noe skader på baderomsinnredning.
Øvrig anlegg fremstår i normalt god stand uten synlige avvik.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader på innredning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skiftet innredning.
Det er opptil enhver hvor rasjonelt dette fremstår.-
En utskiftning bør gjennomføres med fremtidig renovering av rommet.

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	Naturlig ventilasjon
Er ventilering funksjonstestet?	Ja
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet er etablert med tilluft i ved terskel.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales etablering av mekanisk ventilasjon. Dette må avklares med borettslaget om er godkjenning.

6.19 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom strietapet.
Tak: Mdf veggpanel på bad. Øvrige rom strietapet og malte overflater.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Panelovn på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-IU

Radon

Oppsummering

Bygget er ikke etablert med radonsperre. Ifølge NGU ligger bygget i ett området med høye verdier av radonaktsomhet. TGIU settes da radontiltak m.m. er del av borettslaget sitt ansvar.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og leverandør. Innredningen har profilierte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for frittstående kjøleskap og komfyr. Mellom over- og underskap er det kitchenboard. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: 12-15år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er skiftet i moderne tid. Sikringsskap er plassert i felles trappegang. Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Hovedparten av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring. Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Med bakgrunn i at anlegget hovedsaklig av eldre dato bør det gjennomføres en el-kontroll og tiltak vurderes deretter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert. TGIU settes da anlegget er en del av borettslaget sitt ansvar.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern. Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger er utført. Avløpsrør har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader. Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via f.eks sluk på bad. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber. Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Ingen avvik registreres på anlegget. Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

vannskader. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2

Vannbåren varme

Oppsummering

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør. Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer. Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet. Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år. Forventet gjenværende levetid: 3-5år. TG2 settes da anlegget er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet. Anbefalte tiltak: - Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen. Tilstøtende vegger er oppført i betong. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TGIU er satt da hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk. Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Det registreres noe skjevheter i vegg (utenfor tolleransekrav) Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater fremstår i god stand. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: Ukjent TG2 settes med bakgrunn i vindu som er plassert i våtsone, tolleransekrav og ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens - Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone. Anbefalte tiltak: - Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluket er av støpejern og var tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke synlig bruk av membran eller mansjett i slukområdet, og det registreres synlig feil utførelse på membran/tettesjikt rundt gjennomføring i vegg og i sluk. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. TG2 settes med bakgrunn i alder og ikke synlig tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting. Anbefalte tiltak: - Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det registreres noe skader på baderomsinnredning. Øvrig anlegg fremstår i normalt god stand uten synlige avvik. TG2 settes med bakgrunn i påviste skader på innredning.

Anbefalte tiltak

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Det anbefales å skiftet innredning. Det er opptil enhver hvor rasjonelt dette fremstår.- En utskiftning bør gjennomføres med fremtidig renovering av rommet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med tilluft i ved terskel. Rommet er etablert med naturlig avtrekk. TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet. Anbefalte tiltak: - Det anbefales etablering av mekanisk ventilasjon. Dette må avklares med borettslaget om er godkjenning.

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
29. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0309/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Junaid Aftab

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Malte vegger, tak og lister i hele leiligheten. Nytt gulv i hele leiligheten. Nye lamper i begge soverom og stue. Opplegg for vaskemaskin i bad.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

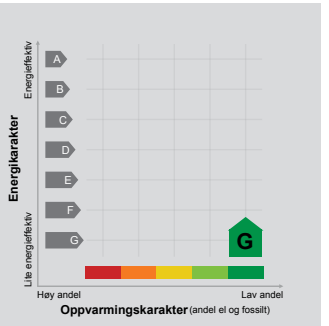
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0309/25

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergs gate 14B
Postnummer	3040
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	547
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158444550
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-185188
Dato	29.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i St.Hansberget Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Sted: Tangen Kirke

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag Kristian C. Andersen

1.3 Valg av sekretær

Forslag: Mette S Hernes som sekretær

1.4 Valg av tellekorps

Forslag: valgkomiteen fungerer som tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 996 954,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrets honorar har stått stille siden 2021, det var en markant nedgang i 2023.

I 2025 legger styret inn et forslag på et årshonorar på kroner 325 000 kroner.

Styret fordeler honoraret internt på styremøte.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 325.000.- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Forslag til vedtak: Ingen innkomne forslag innen fristen

6. Valg i St Hansberget Borettslag

Det skal velges følgende: 1 styreleder, 2 stk styremedlemmer og 2 stk varamedlemmer.

Borettslaget har som tradisjon alltid kalt inn varamedlemmene til alle styremøter.

Alle i det sittende styret takket ja til gjennvalg. Valgkomiteen har arbeidet frem sin innstilling.

6.1 Styreleder for 2 år

Styreleder Magnus Femer-Pedersen stiller til gjenvalg for 2 år.

6.2 2 Styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mette S Hernes stiller til valg

Styremedlem Arild R Kristoffersen stiller til valg

6.3 2 Varamedlemmer for 1 år

Varamedlem 1 Mona R Kristiansen

Varamedlem 2 Linn Heigrestad

6.4 Valgkomitè

Valgkomiteen har arbeidet godt innenfor de tidsfrister som har blitt gitt til Dem.

Valgkomiteen har bestått av

Joachim T Kihle

Else Sæle

Laila Gundhus Larsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteen 2025/2026 blir bestående av følgende

Else Sæle, Solbergs Gate 15A

Laila Gundhus Larsen, Solbergs Gate 6A

Trine Pedersen Solbergs, Gate 14C

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Magnus Femer-Pedersen

Mette S Hernes

Arild Kristoffersen

Med vennlig hilsen for styret

01.04.2025

Magnus Femer-Pedersen

Styrets årsmelding 2024 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, Kristin Sæle
Styremedlem, Mette Skjeggerud Hernes
Styremedlem, Arild Rune Kristoffersen
Styremedlem, Sonja B Gullberg Halvorsen
Annet, Dmytro Remyha
Varamedlem, Terje Christensen
Varamedlem, Mona Rebekka Kristiansen

Valgkomitè:

Else Sæle, Joachim T Kihle, Laila Gundhus Larsen 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, Kristin Sæle

Varadelegat: ikke valgt

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 64 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:

- Nye Porttelefoner
- Ny gressklipper
- Nye ventiler/kjellerventiler
- 3 nye barnevognbokser
- nye ledd-lys i kjellere
- Maling av gulv av trappenedgang/inngang kjeller.
- Kjellerdører maling

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- maling av trappeoppganger ferdig 2020
- Anskaffelse av traktor for utendørs vinter og sommervedlikehold 2021
- Bergvarme prosjekt oppvarming av leiligheter og tappevann ferdig 2022
- Nye stue-vinduer og balkongdør/er mot balkong ferdig 2023
- ledd-lys i trappeoppganger ferdig 2023
- Nye Inntaks skap Hovedstrøm inn til blokkene ferdig 2024
- infrastruktur til elbillading i borettslaget 2023/24

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 fast ansatt vaktmester

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester hadde et lite uhell på isen og falt og forstuet foten sin, men skaden var ikke stor og han var på arbeid etter 5 dager. Vi tar alle slike hendelser svært alvorlig, og vaktmester har blitt utstyrt med brodder for vinteren som kommer.

I tillegg til å ivareta vår vaktmester, har borettslaget det siste året engasjert seg i et integrerings-prosjekt. Vi har hatt gleden av å ta imot tre ukrainske flyktninger i en ordning med norskopplæring og arbeidstrening. Flyktningene har vært hos oss puljevis, omtrent to dager i uken hver. I løpet av disse dagene har vi fokusert på grunnleggende norskopplæring, praktisering av hverdagsspråk, og enkle vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Det har vært viktig for oss at dette ikke skal gå utover vårt vanlige arbeid. Vi er så heldige at vi har noen frivillige som bruker litt av sine egen tid til å være en støtte for Dem og borettslaget.

Gjennom borettslagets kontaktnett har vi også aktivt forsøkt å bistå flyktningene med å finne fast arbeid. Vi er stolte av å kunne si at dette arbeidet har båret frukter.

Styret ser på dette som et verdifullt bidrag til samfunnet, en innsats som ikke bare hjelper enkeltmennesker, men som også gir oss verdifull læring og erfaring. Samtidig har vi fått utført vedlikeholdsoppgaver som ellers kunne blitt utsatt.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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.

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

og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 17 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld og uavhengig av størrelse for disse boligene var kr 2.885.000,-.

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

01.04.2025

Magnus Femer-Pedersen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**398 357**	**2 103 376**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	996 954	-1 955 229
Opptak lån / avdrag på lån	-821 547	244 122
Andre forhold som påvirker disp midler	119 225	6 088
Årets endring i disponible midler	**294 632**	**-1 705 018**
Disponible midler 31.12	**692 989**	**398 357**

" Andre forhold" gjelder tilganger og avskrivninger av eiendeler. Se note 3 for mer informasjon.

Resultatregnskap St.Hansberget Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	11 823 563	11 314 139	11 745 888	12 139 848
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	1 752 168	1 447 752	1 752 216	1 752 216
Andre inntekter	1	40 250	94 576	32 000	25 000
Sum inntekter		**13 615 981**	**12 856 467**	**13 530 104**	**13 917 064**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 284 184	1 565 548	1 256 697	1 341 746
Avskrivninger	3	119 225	109 000	0	80 000
Kommunale avgifter		2 968 943	2 590 006	2 790 800	3 160 825
Strøm og annen energi	4	1 183 195	1 474 987	1 200 000	1 200 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 386 417	4 022 054	1 775 000	1 322 500
Løpende driftskostnader	6	293 465	288 521	365 000	320 000
Administrativ konsulentbistand	7	275 839	280 779	296 355	296 015
Digitale tjenester		1 105 425	1 058 440	1 050 000	1 125 000
Forsikringer		578 458	558 756	607 010	640 438
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		0	-15 537	0	0
Andre driftskostnader	8	620 647	655 780	555 300	697 300
Tap ved salg av anleggsmidler		0	15 625	0	0
Sum driftskostnader		**9 815 797**	**12 603 959**	**9 896 162**	**10 183 824**
Driftsresultat		**3 800 184**	**252 508**	**3 633 942**	**3 733 240**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 738	2 820	0	0
Andre finansinntekter		58 489	48 450	0	0
Rentekostnader		2 865 457	2 259 006	2 990 693	3 044 593
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 803 230**	**-2 207 737**	**-2 990 693**	**-3 044 593**
Årets resultat		**996 954**	**-1 955 229**	**643 249**	**688 647**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		996 954	-1 955 229	0	0
Sum disponeringer		**996 954**	**-1 955 229**	**0**	**0**

Balanse - St.Hansberget Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	652 088	652 088
Bygninger	9	77 885 404	77 885 404
Andre driftsmidler	3	1 526 597	1 645 822
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**80 064 088**	**80 183 313**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 312	22 806
Andre fordringer		322 986	414 914
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 329 382	1 005 378
Innestående på særvilkår - skattetrekk		22 079	41 655
Sum omløpsmidler		**1 702 759**	**1 484 753**
SUM EIENDELER		**81 766 847**	**81 668 066**

Balanse - St.Hansberget Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 100	19 100
Opptjent egenkapital		30 534 736	29 537 782
Sum egenkapital	**11**	**30 553 836**	**29 556 882**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	48 098 841	48 920 388
Borettsinnskudd		2 104 400	2 104 400
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 296	39 207
Gjeld til forretningsfører		150	300
Leverandørgjeld		714 180	646 203
Skyldig off. myndigheter		49 325	78 044
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		78 888	103 668
Annen kortsiktig gjeld		147 932	218 973
Sum gjeld		**51 213 011**	**52 111 184**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 766 847**	**81 668 066**

Sted:_____, dato:_____

Magnus Femer-Pedersen
Styreleder

Mette Skjeggerud Hernes
Styremedlem

Kristin Sæle
Styremedlem

Sonja B Gullberg Halvorsen
Styremedlem

Arild Rune Kristoffersen
Styremedlem

Noter St.Hansberget Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	11 594 352	11 149 128
3605 Leieinntekter lokaler	168 000	98 000
3621 Strømavgift ute og strøm garasjelag	4 475	8 000
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	56 736	59 011
3663 Renter og avdrag	1 752 168	1 447 752
3622 Strømforbruk fryserboks/elbil	1 454	56 913
3690 Andre leieinntekter	38 796	37 663
Sum	**13 615 981**	**12 856 467**

Note 2 - Personalkostnader og OTP

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	587 939	791 555
5111 Lønn styremedlemmer	58 475	84 478
5137 Andre lønnskostnader	57 438	27 730
5150 Opptjente feriepenger	85 614	110 395
5330 Styrehonorar	300 000	326 219
5400 Arbeidsgiveravgift	145 866	177 843
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	12 072	15 566
5422 OTP og Pensjonspremie til pensjonsord	30 656	31 314
5430 Personalforsikringer	0	449
5920 Yrkesskadeforsikring	6 125	0
Sum	**1 284 184**	**1 565 548**

Antall årsverk sysselsatt: 0,4

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.

Noter St.Hansberget Borettslag

Note 3 - Anleggsmidler

	Hagetraktor	Nedgravde avfallscontaine	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	632 843	35 625	8 697	29 430	4 879
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 344 791	39 375	20 293	27 532	19 517
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
Anskaffelseskost pr.01.01 :	94 141
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	94 141
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 052
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	75 089
Årets avskrivninger :	13 449
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	1 183 195	1 474 987
Sum	**1 183 195**	**1 474 987**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	19 238	148 340
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	178 891	374 313
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	663 360	1 124 947
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	44 973	21 942
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	37 309	120 404
6640 Periodisk vedlikehold	442 646	2 231 309
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	800
Sum	**1 386 417**	**4 022 054**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	291 400	285 571
6395 Sommer og vintervedlikehold	2 065	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	2 950
Sum	**293 465**	**288 521**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	5 575	6 875
6710 Forretningsførerhonorar	270 264	270 264
6711 Honorar administrative tjenester	0	3 640
Sum	**275 839**	**280 779**

Noter St.Hansberget Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	0	484
6400 Leie maskiner	5 825	0
6490 Annen leiekostnad	290 863	207 754
6500 Verktøy	28 921	6 743
6540 Inventar	13 549	10 744
6550 Driftsmateriale	34 326	66 217
6551 Datautstyr (hardware)	2 270	51 952
6553 Lisenskostnader	11 949	34 322
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	24 216	26 956
6800 Kontorrekvisita	18 966	26 168
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	2 490	913
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	7 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 116	120
7000 Drivstoff	44 234	46 061
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	36 897	60 471
7420 Gave og tilskudd	5 518	4 992
7450 Kontingent boligbyggelaget	57 300	47 750
7710 Styremøter	13 510	15 824
7720 Generalforsamling / Årsmøte	14 615	18 188
7770 Bank og kortgebyrer	10 463	10 907
7781 Sosiale tiltak	2 432	11 715
7790 Annen kostnad	187	0
Sum	**620 647**	**655 780**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
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 2024	År 2023
1920 Bankinnskudd DNB	0	355 006
1930 Driftskonto Boligbanken	1 327 055	610 975
1932 Bankinnskudd Vipps-Paypal 9666 01 58372	2 326	39 397
Sum	**1 329 382**	**1 005 378**

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	19 100	19 100
Opptjent egenkapital	30 534 736	29 537 782
SUM EGENKAPITAL	**30 553 836**	**29 556 882**

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:	5.62 %	5.62 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	27 265 000	51 000 000
Lånesaldo 01.01:	26 539 176	22 381 212
Avdrag i perioden:	457 421	364 126
Lånesaldo 31.12:	**26 081 755**	**22 017 086**
Saldo 5 år frem i tid:	22 575 835	19 057 540

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119443	41	165 217	6 773 897
	106	138 430	14 673 580
	39	107 684	4 199 676
	1	101 672	101 672
	1	89 598	89 598
	3	81 093	243 279
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308125133	41	139 469	5 718 229
	106	116 857	12 386 842
	39	90 902	3 545 178
	1	85 827	85 827
	1	75 635	75 635
	3	68 455	205 365

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.)	02.04.2025
Styremedlem	Sonja B Gullberg Halvorsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kristin Sæle (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Arild Rune Kristoffersen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Mette Skjeggerud Hernes (sign.)	31.03.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

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 996 954. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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, 2.april 2025
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

Dato: 20.03.2025

Kjære beboere

Vi har gleden av å presentere vår innstilling til styret i St. Hansberget borettslag. Valgkomitéen har gjennomført en grundig prosess med å identifisere mulige kandidater som kan bidra til en effektiv og ansvarlig drift av borettslaget.

Et godt sammensatt styre er avgjørende for å ivareta beboernes interesser. Vi har tatt hensyn til kompetanse, erfaring og engasjement i våre vurderinger.

Her er vår innstilling:

1. **Styreleder:** Magnus Femer Pedersen
2. **Styremedlem:** Arild Rune Kristoffersen
3. **Styremedlem:** Mette Skjeggerud Hernes
4. **Varamedlem:** Mona Rebekka Kristiansen
5. **Varamedlem:** Linn Heigrestad

Vi ber generalforsamlingen om å godkjenne denne innstillingen. Vi er overbevist om at de foreslåtte kandidatene vil utføre sine oppgaver på en profesjonell og ansvarlig måte.

Takk for deres innsats, og vi ser frem til et vellykket valg.

Valgkomitèen overlater til styret fordelingen av styrehonorar.

Valgkomitèen avslutter vervet etter denne perioden.

Med vennlig hilsen
Valgkomite

Else Sæle | Joachim Thoresen Kihle | Laila Gundhus Larsen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hansberget Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Tangen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

39 Navnsedler

12 Fullmakter

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:39

Antall andeler representert ved fullmakt:12

Totalt antall andeler representert i møtet:51

Fra NBBO møtte: Kristian Cronblad Andersen

1.2 Valg av møteleder

Forslag Kristian C. Andersen

Vedtak:
Valgt ble:Kristian C. Andersen

1.3 Valg av sekretær

Forslag: Mette S Hernes som sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mette S. Hernes

1.4 Valg av tellekorps

Forslag: valgkomiteen fungerer som tellekorps

Vedtak:
Valgkomiteen Tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Tor-Arve Wøllner

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 996 954,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrets honorar har stått stille siden 2021, det var en markant nedgang i 2023.

I 2025 legger styret inn et forslag på et årshonorar på kroner 325 000 kroner.

Styret fordeler honoraret internt på styremøte.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 325.000.- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag innen fristen

6. Valg i St Hansberget Borettslag

6.1 Styreleder for 2 år

Styreleder Magnus Femer-Pedersen stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt: Magnus F. Pedersen

6.2 2 Styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mette S Hernes stiller til valg

Styremedlem Arild R Kristoffersen stiller til valg

Vedtak:
Styremedlem Mette S Hernes valgt

Styremedlem Arild R Kristoffersen valgt

6.3 2 Varamedlemmer for 1 år

Varamedlem 1 Mona R Kristiansen

Varamedlem 2 Linn Heigrestad

Benkeforslag på Vara medlemmer:

Terje Kristiansen

Gerd Kari M.Huseth

Vedtak:
Valgt:

Varamedlem 1: Mona R Kristiansen

Varamedlem 2 : Linn Hegrestad

6.4 Valgkomitè

Valgkomiteen har arbeidet godt innenfor de tidsfrister som har blitt gitt til Dem.

Valgkomiteen har bestått av

Joachim T Kihle

Else Sæle

Laila Gundhus Larsen

Vedtak:
Valgkomiteen 2025/2026 blir bestående av følgende

Mette Marit Pedersen

Tor-Arve Wøllner

Trine Pedersen

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:
Magnus Femer-Pedersen

Mette S Hernes

Arild Kristoffersen

Protokoll for St.Hansberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Cronblad Andersen (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Mette Skjeggerud Hernes (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Tor Arve Wøllner (sign.)	30.04.2025

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.

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.

St. Hansberget Borettslag
Gamle Kongevei 56, 3040 Drammen

§ 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.

St. Hansberget Borettslag
Gamle Kongevei 56, 3040 Drammen

§ 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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 21.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	547	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 27.01.1967, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen Boligbyggelag,
Nedre Storgt. 11,
Drammen.

406/60

Solbergsgt. 14

Drammen Boligbyggelag

27 1 67.

Erling Rustad.

Knut Glesne.

DRAMMEN KOMMUNE

PX SOLUTIONS AS
Tomtegata 7
3015 DRAMMEN

Dato: 03.06.2020
Saksnr.: BYGG-20/00553-6
Deres ref.:

Solbergs gate 18 m.fl., solbergs gate 18 m.fl, Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 112/83/0/0
Solbergsgate 18
112/547/0/0
Solbergsgate 16
112/83/0/0
Solbergsgate 15
112/547/0/0
Solbergsgate 14
112/83/0/0
Solbergsgate 11
112/545/0/0
Solbergsgate 10
112/83/0/0
Solbergsgate 7
112/545/0/0
Solbergsgate6

Tiltakshaver: PX SOLUTIONS AS

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for fasadeendring, innglassing av balkonger mottatt 05.05.2020.

Det ble gitt tillatelse 22.03.2019 til fasadeendring, innglassing av balkonger, i sak med saksnummer 19/9928, og tillatelse til endring med saksnummer 20/00553.

Det er søkt om midlertid brukstillatelse for hele tiltaket med unntak av balkonginnglassingen som ble godkjent i tillatelse datert 03.06.2020.

Byggesak

Byggesak avd. 2
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Godkjent midlertidig brukstillatelse
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for fasadeendring, innglassing av balkonger.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av balkonginnglassingen som ble godkjent det ble gitt tillatelse til i søknad om endring, datert 03.06.2020.

Betingelser for vedtaket

1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

2. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 30.04.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
PX Solutions AS Org.nr: 992074299	PRO Arkitektur (fasadeendring)	2
Buskerud Blikk og Montasje AS Org.nr: 984643845	PRO brannteknisk prosjektering. -Innglassing av balkonger for St. Hansberget BRL i Drammen. Gjelder bnr/gnr 112/83, 112/547, 112/545	1
Rambøll Norge AS Org.nr: 915251293	PRO brannteknisk prosjektering. -Innglassing av balkonger for St. Hansberget BRL i Drammen. Gjelder bnr/gnr 112/83, 112/547, 112/545	2
Buskerud Blikk og Montasje AS Org.nr: 984643845	UTF Montering av balkonginnglassing	1
Brannconn AS Org.nr: 993230537	KONTROLL brannsikkerhet - Brannkonsept avgrenset til innglassing av balkonger	2

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er innglassing av en balkong tilhørende adresse Solbergs gate 11 A.

Gjenstående arbeider skal være utført innen **15.08.2020.** Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2020, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av midlertidig brukstillatelse skal det betales gebyr på 2M etter gebyrregulativet § 3-4.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.435,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 0 saksbehandlingsstimer inntil saken var komplett.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-4, 2M kr 5.740,-

Totalt gebyr i saken er kr. **5740**,-. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

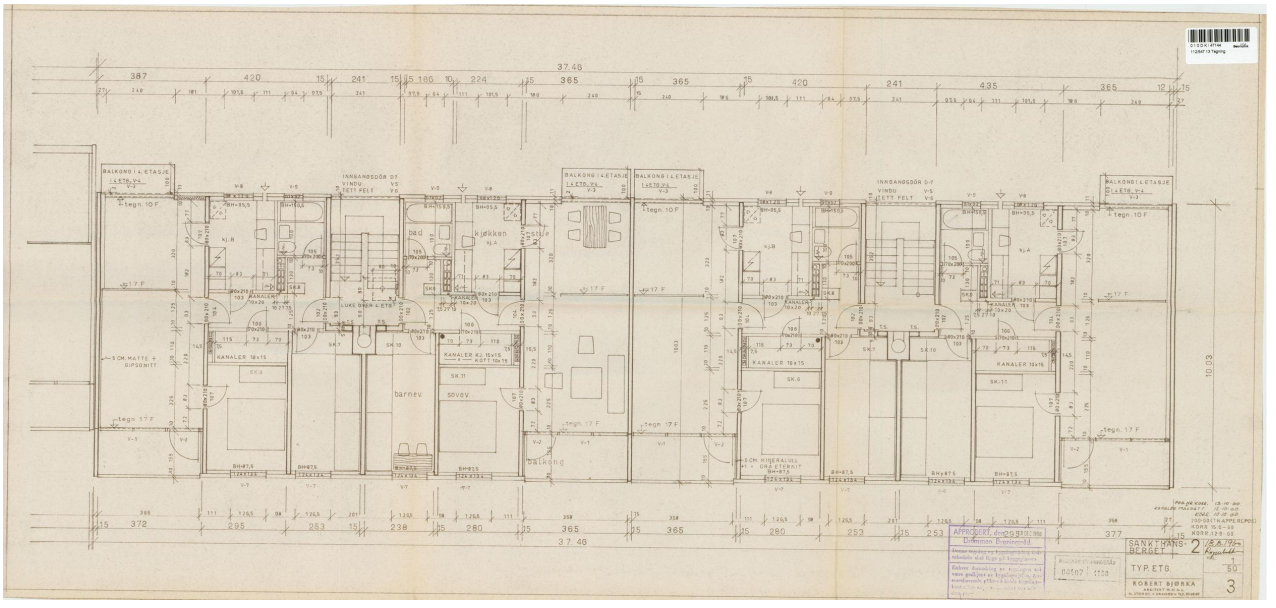
Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Kristine Otnes
Overarkitekt

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift


37.46
BALKONG I 4.ETASJE
bad
kjøkken
barnev.
sovev.
balkong
SANKTHANS-BERGET 2
TYP. ETG.
ROBERT BJØRKA

Solbergs gate 14B

Nabolaget St. Hansberget/Pettersløkken - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	**12 min**
552 elever, 26 klasser	1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**7 min**
644 elever, 43 klasser	3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**8 min**
258 elever, 15 klasser	3.3 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
366 elever, 26 klasser	4.3 km
Drammen videregående skole	**7 min**
1250 elever, 51 klasser	3.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**9 min**

Offentlig transport

Solbergs gate	**2 min**
Linje 5, 37	0.2 km
Drammen stasjon	**6 min**
Totalt 8 ulike linjer	2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**50 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

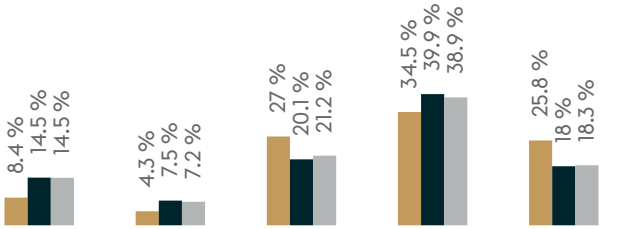
Barnehager

St. Hansberget barnehage (1-5 ...	**5 min**
61 barn	0.4 km
Hedensrud barnehage (0-5 år)	**6 min**
54 barn	0.4 km
Baltazar menighetsbarnehage (0...	**6 min**
20 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Tangen	**9 min**
Spar Kristensen	**12 min**

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 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ulvekula Hedensrud, balløkke	7 min
Brandengen skole, gymsal	12 min
PDL Center Drammen	9 min
InterPadel Drammen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



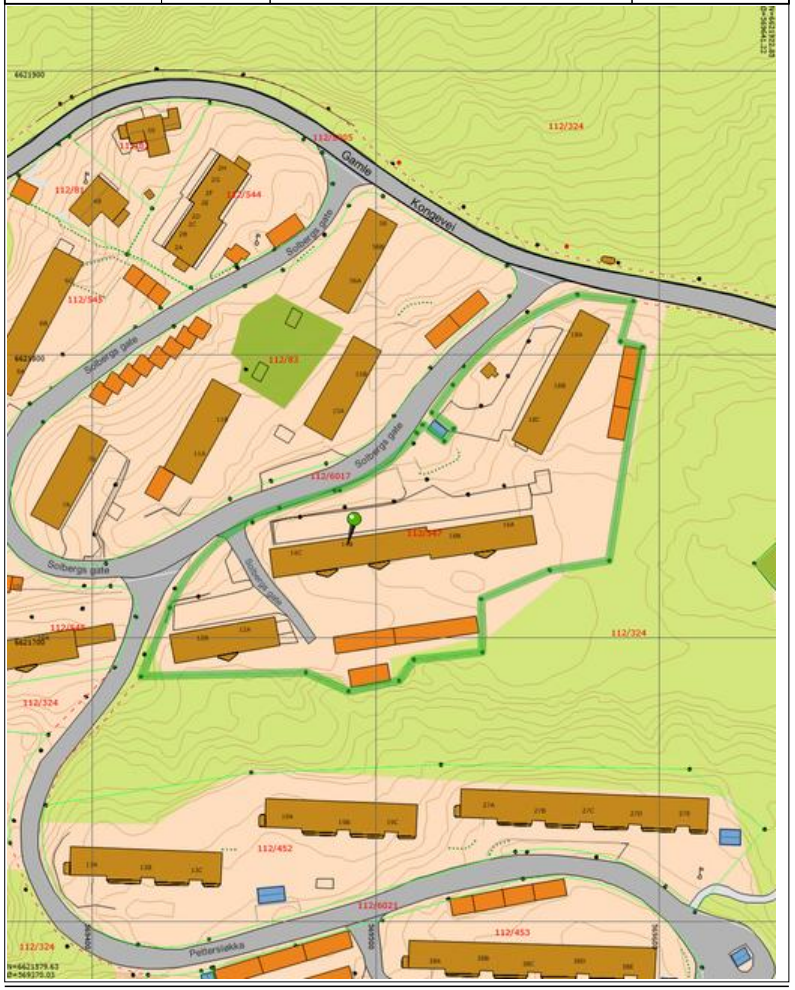
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergs gate 14B 3040 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0309/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solbergs gate 14B 3040 DRAMMEN

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no