NORDVIK

Strømsø torg 5E

0 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Strømsø torg 5E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Nabolagsprofil
33	Om boligen
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
73	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Toppleilighet over to plan m/felles takterrasse og utsikt - Heis - IN ordning - Varmtvann, fjernvarme inkl. i fellesutg.

Prisantydning	**2 200 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**2 750 162,-**
Fellesgjeld	**549 072,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 103,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Strømsø Torg 5E!

Dette er en lys og fin toppleilighet over to plan og med adkomst til felles takterrasse. Leiligheten har en supersentral beliggenhet på Strømsø Torg. Leilighetene i borettslaget er forbeholdt studenter/personer under 35 år. Perfekt førstegangskjøp!

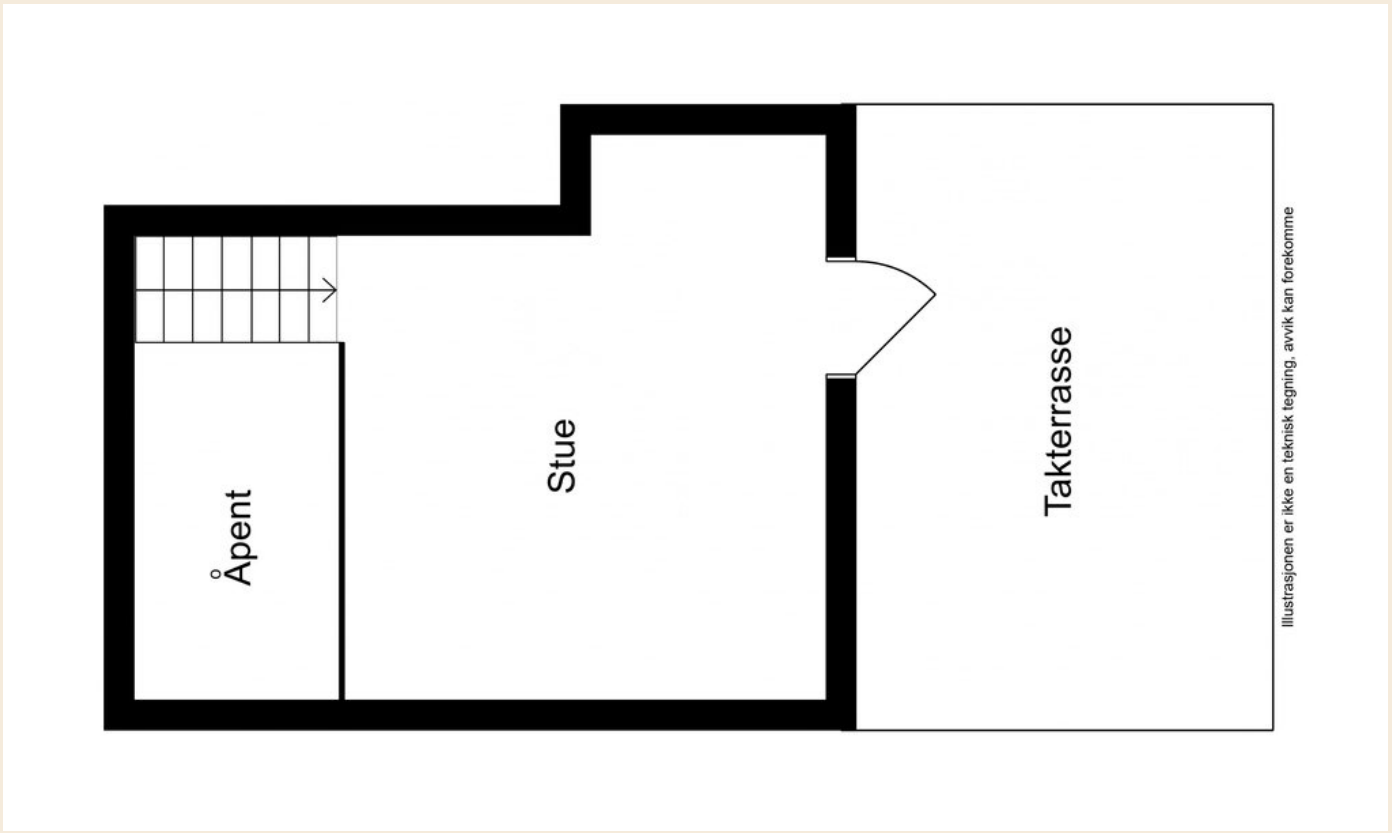
Høydepunkter:

- Varmtvann, fjernvarme og internett inkl. i fellesutgifter
- IN-ordning (ved full innfrielse vil ny felleskostnad være kr. 5 597,-)
- Heis
- Nytt kjøkken fra 2026
- Flislagt bad med varmekabler
- Ekstern sportsbod i kjeller
- Utgang til felles takterrasse m/utsikt
- Fransk balkong i stue/kjøkken
- Umiddelbar nærhet til togstasjon og kort avstand til busstasjon
- Bo midt i byen med gangavstand til USN, bibliotek, kjøpesenter, restauranter og uteliv

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm





6. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm
















PALMOLIVE
SAMSUNG
BOSS








Norge i dansketiden
KAMPEN OM NARVIK
LANG FLUKT
TORGET VANNS SABOTØREN
12000 ÅR
Homo deus
DAN BROWN ORIGIN
FLYING CULINARY CIRCUS
Elevens verden
EIVIND SÆTHER DE UKVIKENDE
AVE!! GARD!
Kook
ROAD
FUJITSU




Drammen

Leiligheten ligger i hjertet av Strømsø bydel, og med umiddelbar nærhet til Jernbanestasjonen og Strømsø torg





Drammen stasjon med søndagsåpen Joker ligger utenfor døren til borettslaget- Herfra kan du ta toget til store deler av Øst- og Vestlandet

Kun to minutter å gå til Drammen bussstasjon med 6 plattformer under tak, innendørs venterom og informasjonssystemer



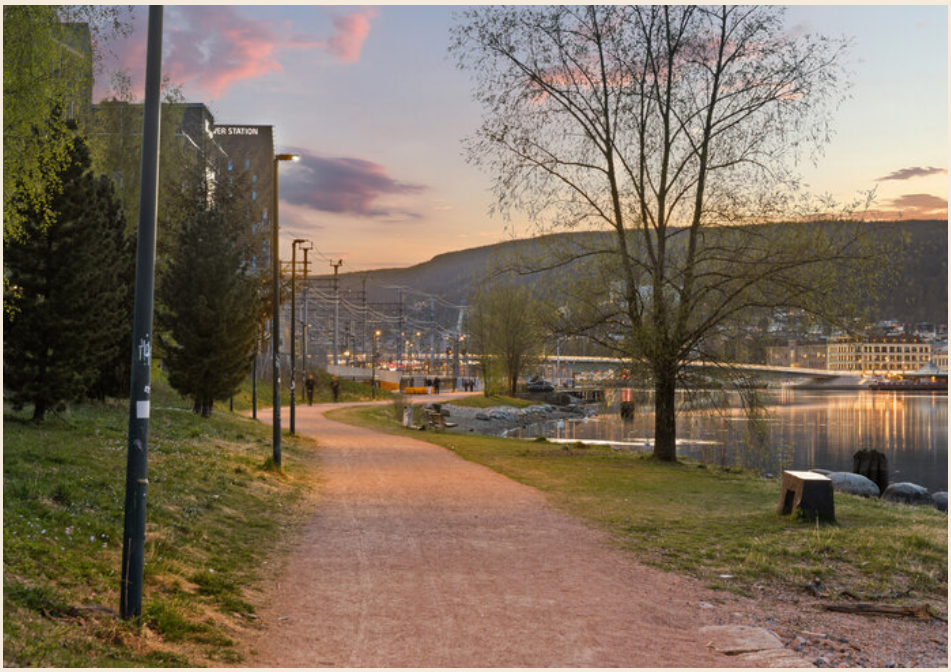
Strømsø torg har flere serveringssteder





Kometen pizza/pub/scene har tett arrangementer og konserter. Her finner du også byens største takterrasse som raskt er blitt en av byens mest attraktive plasser om sommeren

Strømsø elveprommenade - Elvestien strekker seg langs elva på begge sider. Med alle broene i byen kan du enkelt tilpasse lengden på turen til eget ønske.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Strømsø torg 5E

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

Offentlig transport

Strømsø torg	**2 min**
Linje 3, 3N, 5, 37	0.2 km
Drammen stasjon	**3 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**50 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

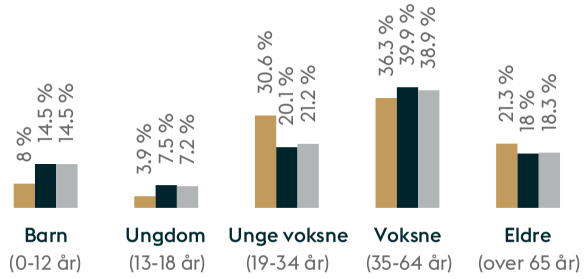
Barnehager

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

Dagligvare

Joker Drammen Togstasjon	**2 min**
Coop Extra Byhaven	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen stas	1 300	897
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Sykkel

Sport

Marienlyst Stadion	5 min
Drammenshallen	8 min
MOOV treningssenter	8 min
Fitness24Seven Drammen	8 min

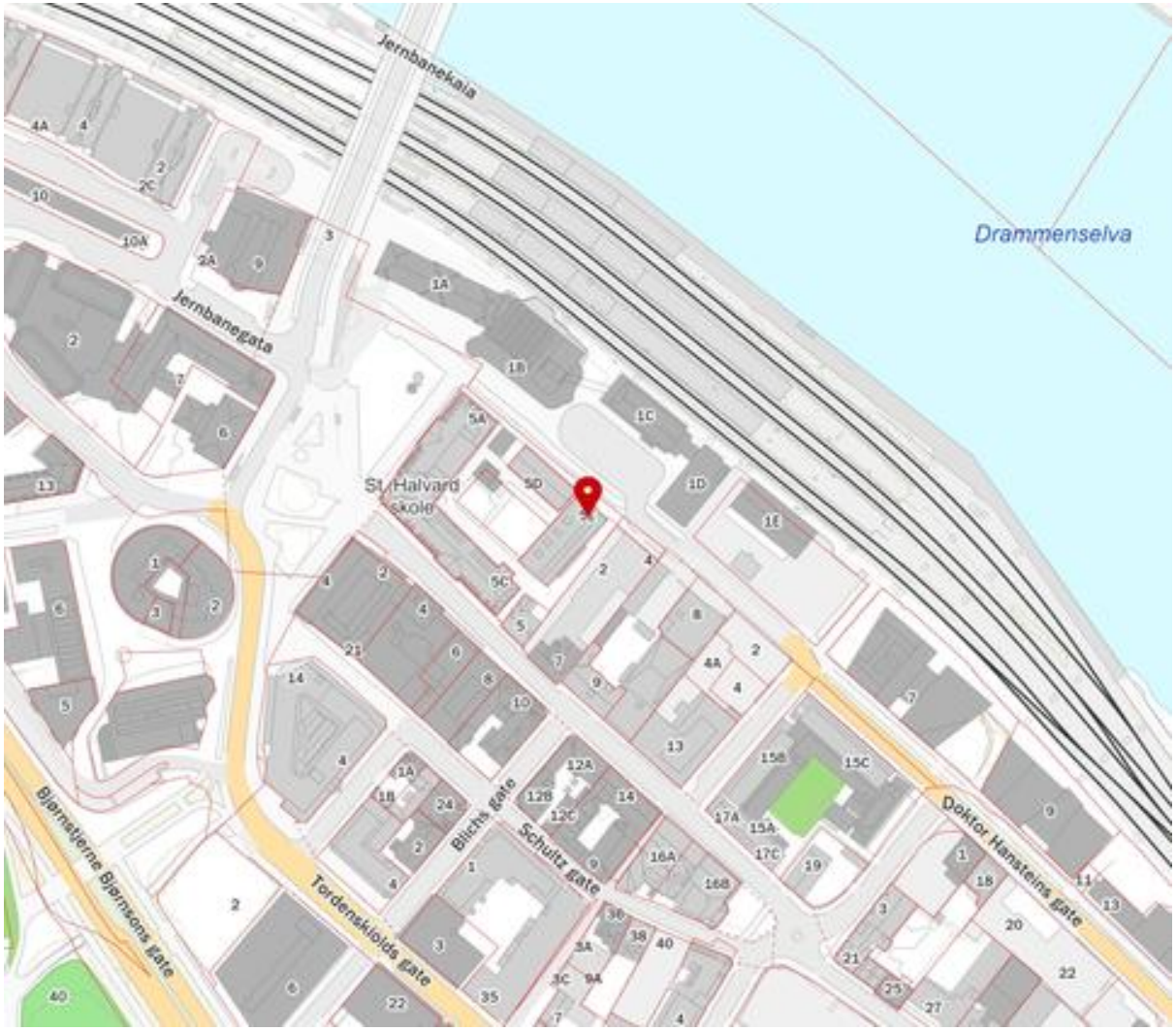
«Supersentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0288/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 540 (ideell andel 1/1) , fnr 3, fnr 3 i Drammen kommune
Andelsnr 53 i Bykvartalet Borettslag, org.nr. 990298394

Selger
Gløer Gjelsvik Solstad

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)
549 072,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 749 072,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 750 162,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 759 662,- (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
2006

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue, kjøkken, bad
Total BRA: 22 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Stue
Total BRA: 16 kvm.
TBA: 17 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Takterrasse på ca. 17 m^2

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 2 m^2

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.

Standard
5. Etasje:

Entré: Velkommen inn - Entré med mulighet for møblement til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken og stue: Leiligheten har en nytt og pent kjøkken fra 2026 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet har glatte fronter, veggplate over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og

oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert. Stue og kjøkken er i en åpen løsning hvor det er plass for møblering som spisebord og sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er nisje i del av stuen hvor det i dag er innredet med seng. Oppholdsrommet har godt med lys via store vindusflater samt fransk balkong som gir en ekstra luftig romfølelse.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, toalett og dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

6. Etasje:

Stue: I boligens andre etasje finner du stue med plass for hjemmekontor og sofa med tilhørende tv-møblement. Stuen i 2. etasje kan forvandles til soverom med sovesofa eller enda bedre, ved å sette inn en loftseng med plass for TV eller skrivebord under.
Fra stuen er det adkomst til felles takterrasse. Her kan du nyte utsikt mot elva og byen. Takterrassen utenfor dør og vindu til leiligheten er felles for borettslaget i henhold til tegninger, men er skilt av med skillevegg, slik at den per i dag benyttes som "privat" for denne andelen.

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Nærmeste parkeringshus ligger i Blichs gate 6. Her er det gratis parkering på hverdager etter kl. 16, og på lørdager etter kl. 12 samt på søndager. De tilbyr også døgnparkering, ukesparkering og leie av p-plass jf. https://dpark.no/blichs-gate-p-hus/

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nytt kjøkken

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fugemasse/silikon rundt sluket i dusjen. Utført av Bigseth Eiendom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fugemasse/silikon rundt sluket i dusjen. Utført av Bigseth Eiendom

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Flatt-/pulttakskonstruksjon.
- Taktekking av folie/papp.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
- Etasjeskiller i tre.
- Grunnmur av betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
- løpsrørene er utført i plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad.
- Leiligheten har fjernvarme med radiator.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert ved trappen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Utvendig > Ytterdører: TG2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Innvendig > Overflater - gulv: TG2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: TG2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting

bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG2 settes for å belyse risikoen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Fryser
- Komfyr/koketopp
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 454 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 103,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 4 855,- (felles bygningsforsikring, grunnpakke internett, revisjon, forretningsfører, styrehonorar, kommunale avgifter, kostnad eiendom, reparasjon og vedlikehold mm.)
Akonto fjernvarme kr. 742,-
Renter IN-lån kr. 2 449,-
Avdrag IN-lån kr. 1 057,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 605 698,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 422 790,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Bykvartalet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bykvartalet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 990298394. Bykvartalet Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.
Bare fysiske personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget.

Styrets arbeid for årsmøte 2026:
- Innføring av Bonabo, USBL sin digitale kommunikasjonsplattform
- Utarbeidet er forprosjekt for vedlikehold av vinduer og balkongdører, samt utvendige vegger. Dette prosjektet vil medføre en økning i felleskostnader for å dekke tilstrekkelige midler til planlagte opptak. Se mer informasjon under regnskap og budsjett.

Saker behandlet og under arbeid:
1. Beboerhenvendelser via e-post og telefon. Borettslaget har ingen telefon. Det anmodes på det sterkeste å bruke BONABO.
2. Godkjenning av utleie
3. Vannlekkasjer og nødvendige utbedringer
4. Økonomisk oppfølging og gjennomgang
5. Service på fjernvarmeanlegg
6. Oppfølging av søppelrom, i samarbeid med ny vaktmester
7. Utskiftning og vedlikehold av ødelagte vinduer og balkong dører. Her vil vi innkalle til orienteringsmøte når vi har fått inn tilbud og disse er vurdert. Dette i henhold til forprosjektet.
8. Løpende utskiftning av nødlys og armaturer til LED utføres ved behov
9. Oppdatering av informasjonssider i Bonabo
10. Henvendelser fra en rekke beboere om sjenerende sigar røyking i området ved i inngangspartiet. Vedkommende har blitt tilsnakket flere ganger av styrets medlemmer uten at dette har hjulpet. Tiltak fra borettslaget side vurderes
11. Løpende oppfølging av porttelefon og adgangssystemer
12. Styrets arbeider med å finne nye egnede styremedlemmer, noe som ikke er lett
13. Forsøk på å etablere dialog med styret i St. Halvard-kvartalet
14. Arbeide med å finne frem til endring av vedtektene som regulere alder for kjøp av rettighet. Vi bruker advokat fra USBL. Det er regelverket og krav fra kommunen som er hindringen. Vi håper at det det blir en løsning i løpet av sommeren
15. Borettslaget har foretatt opprydding og kastet saker som har vært ulovlig lagret utenfor boder og i gangene. Dette virket bra i 2 uker så brynte noen å hensette sitt søppel her igjen. Oppførsel som dette påfører alle ekstra kostnader. Vaktmester er ikke gratis. Han driver også unødvendig opprydding i søppelrommet. Her var det så ille at ikke kommunen ville hente vårt avfall. Vi måtte leie eksternt firma til å hente dette. Veldig mye som var kastet kom etter oppussing av en enhet. Neste gang dette skjer kan det koste borettslaget opptil 40 000 kroner om det ligger elektriske artikler som fjernkontroll eller annet som bruker litium batterier.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Frittstående borettslag med intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 549 072,-pr. 31.12.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937038350, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 24.08.2026: .45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 24.08.2026: 36 931 348
Andel av saldo: 549 073
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)
Felleslån Borettslag

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 881,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 932 040,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 851 643,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser at borettslaget etter et forprosjekt

har behov for bytte av dører og vinduer.
Det er avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget i forbindelse med dette. Det er observert såpass mange skader at det er ønskelig å bytte alle vinduer, samtidig som fasadene males. Dette vil være rimeligere på sikt enn å bytte ett og ett vindu.
Prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr. 7 500 000,- dersom en kommer i gang med arbeidene tidlig vår i 2027. Per i dag er det ikke tilstrekkelig oppsparte midler, slik at deler av det nødvendige vedlikeholdet må lånefinansieres. Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale samt justere felleskostnader som følge av låneopptaket, samt inngå kontrakter med entreprenører og rådgivere ihht. kostnadsrammen.

Styreleder opplyser også om at borettslaget har behov for rehabilitering av heis. Det foreligger ikke ytterligere informasjon annet enn at dette må gjøres på et eller annet tidspunkt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6495284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 572 kvm (Festetomt)
Tomten er festet, og borettslaget betaler en årlig festeavgift på kroner 600 000,-.
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester og så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen. Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

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 kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Strømsø Torg 5 byr på en enkel hverdag med togstasjon i umiddelbar nærhet og gangavstand til "alt" av servicetilbud.

Boligen ligger i hjertet av Strømsø bydel, og med umiddelbar nærhet til Tollbugata. Tollbugata omtales ofte som «Drammens lille Grünerløkka». Her kan du blant annet nyte et bedre måltid på den populære nabolagsrestauranten, handle på lokal og økologisk sjokoladebar, ta del i utelivet på Rekord bar, og handle grønnsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsinger fra kommunen.

Fra leiligheten er det ca. 10 minutter å gå til papirbredden med biblioteket, USN Drammen, restauranter og Union Scene. Ca. 5 minutters gange fra leiligheten ligger Bragernes sentrum, som byr på det meste man forventer å finne i et velutviklet handelssentrum som blant annet restauranter, uteliv, kjøpesenter, butikker og kino.

Åspaviljongen er en hyggelig gåtur unna leiligheten, og ligger rett over bebyggelsen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og elven. Spiraltoppen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner vi restaurant med uteservering og friområde med utsikt over Drammensdalen. Fra Spiraltoppen er det nydelige turmuligheter innover Drammensmarka enten til fots, eller med ski på bena. Gang- og sykkelbruen Ypsilon er utgangspunkt for mange turmuligheter langs elvepromenaden. Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen. Flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bla. Spiralen og innover Drammensmarka.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av boligblokker og næring.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Drammen togstasjon med gode kommunikasjonstilbud retning Oslo, Kongsberg og Vestfold/Sørlandet samt flytog til Gardermoen. Ca. to minutter til Drammen busstasjon, se rutetider på www.brakar.no.

Skoler og barnehager
Kort vei til Marienlyst barnehage. Eiendommen sokner til Danvik barneskole, og Marienlyst ungdomsskole.

Danvik Folkehøyskole ligger i ca 10 minutters gangavstand fra leiligheten.
Universitetet Sørøst - Norge ligger på Union og har kort gåavstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med 54 leiligheter datert 21.09.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for bygningen, datert 06.12.2005.

For denne andelen er det utført endringer som avviker fra de godkjente bygningstegningene. I 2.etasje er det etablert en terrassedør, og eksisterende vindu er mindre enn det som fremgår av de godkjente tegningene.
På de godkjente tegningene er det vist en felles takterrasse, som blant annet ligger utenfor denne andelens stue/soverom. Tidligere eier har tatt deler av denne terrassen i bruk som privat uteareal og satt opp en skillevegg som avgrensning mot øvrig terrasseareal.
Kjøper overtar risikoen knyttet til dagens og eventuell fremtidig bruk av felles terrasse, herunder risikoen for at bruken ikke kan fortsette på samme måte.
Originalt har det vært åpning i skilleveggene for å kunne benytte som rømningsvei. Skillevegger som ikke ivaretar denne muligheten, kan være i strid med kravene til brann- og rømningsvei.

På de godkjente bygningstegningene er det inntegnet seng i 2. etasje. Det er dette rommet som i dag benyttes som kombinert stue/kontor.

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
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende sentrumsformål
- Ras- og skredfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for Drammen stasjon og Tollbugata nord (26.08.2003) med reguleringsformål til annet kombinert formål

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 mfl. (04.05.2021)
- Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.06.2017)
- Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.04.2018)
- Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.06.2021)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Nabotomten, hvor det per i dag er parkering er planlagt bebygget med en blokk med bl.a. 46 leiligheter. Byggestart er ikke besluttet. Blokken er planlagt bygget i tomtegrensen mot Strømsø Torg 5E. Det må påregnes støy i byggeperioden og endret utsikt og innsyn mot terrasse etter ferdigstillelse. Du finner mer informasjon på prosjektets hjemmeside:
https://www.vestaksen.no/boligprosjekter/engebredden

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

3301/110/540/3:
20.04.2005 - Dokumentnr: 6768 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 600 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år
på eiendommen.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2005 - Dokumentnr: 6768 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Transport av rettighet
Fra Drammen Tomteselskap 4 AS med orgnr. 985 784 604 til Drammen Tomteselskap 5 AS med orgnr. 988 997 544

Diverse påtegning
Gjelder: Diverse påtegning 2020/2952267-1/200
Bruks- og adkomstrett til parkeringsplasser
Bruksrett til parkeringsplass nr 1-8 og nr 10-12
beliggende i del av bygning

12.03.2007 - Dokumentnr: 253047 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:540 Fnr:4

21.06.2021 - Dokumentnr: 742480 - Bruksrett
Gjelder feste

Rettighetshaver: Drammen Tomteselskap 5 AS
Org.nr: 988 997 544
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt
Gjelder parkeringsplass nr. 9

20.04.2005 - Dokumentnr: 6777 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:540
Rett til bruk av grøntareal over bakken.
Rett til generell adkomst og oppholdsrett til og inne i det indre kvartal, samt rett til bruk og vedlikehold av alle ledninger.
Best. om leie av parkeringsplasser for Tollbugaten 1 AS
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.
Med flere bestemmelser

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.

Verneklasse/SEFRAK
Borettslagets eiendom er registrert med kulturmiljøer i henhold til rapport fra Drammen kommune. For mer informasjon ta kontakt med megler eller Drammen kommune.

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.

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. 50 000,-
Grunnpakke borettslag kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og arkiv/områdebilder kr. 4 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 662,- 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 22. september 2026

Ansvarlig megler
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strømsø torg 5 E, 3044 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 540, fnr. 3
Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** XS2088

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

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

Norsk takst

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

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

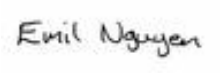
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Flatt-/pulttakskonstruksjon.
- Taktekking av folie/papp.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
- Etasjeskiller i tre.
- Grunnmur av betong.

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

Leiligheten har en takterrasse på ca. 17 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongheller og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av tre.

Leiligheten har en malt tretrapp med teppe på trinn.

Innvendig dør i leiligheten består av en malt, glatt dør.

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN

Innredning:
- Glatte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert ved trappen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

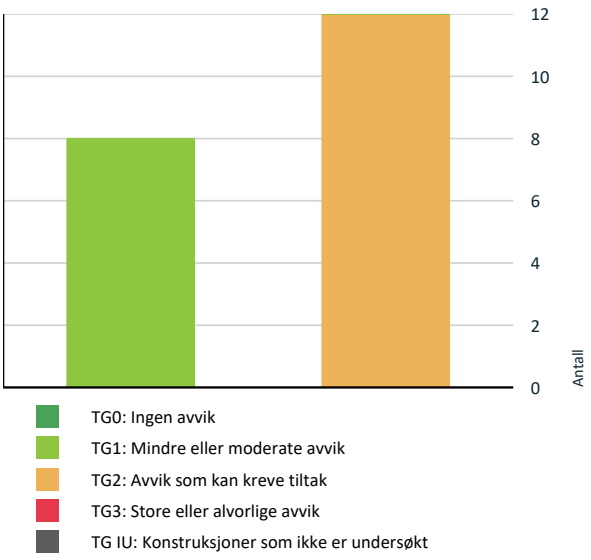
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2006	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en takterrasse på ca. 17 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongheller og rammekonstruksjon av stål.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist noe tørkesprekker på overflater.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av tre.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en malt tretrapp med teppe på trinn.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør i leiligheten består av en malt, glatt dør.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

Tilstandsrapport



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

• Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.
- Det er registrert bom i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere mangelfull heft til underlaget. Forholdet kan medføre at flisene løsner.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gjenværende forventet levetid: 0-5 år.
- Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelleskader på innredningen, samt noe krakelering på servant.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene er fra byggeåret og har middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av borettslaget, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert ved trappen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	16			16	17
5. Etasje	22			22	
Felles kjeller		2		2	
SUM	**38**	**2**			**17**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Stue		
5. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Takterrasse på ca. 17 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 2 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Gløer Gjelsvik Solstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	540	3	0	572.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Strømsø torg 5 E

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Bykvartalet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0510/BYKVARTALET BORETTSLAG	990298394	H0510		Solstad Gløer Gjelsvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gløer Gjelsvik Solstad	9578-5999-4-3395090	2026-09-07 10:30:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0288/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Gløer Gjelsvik Solstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2023

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6495284
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fugemasse/silikon rundt sluket i dusjen. Utført av Bigseth Eiendom.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fugemasse/silikon rundt sluket i dusjen. Utført av Bigseth Eiendom.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann i september 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann utførte arealmåling

---

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

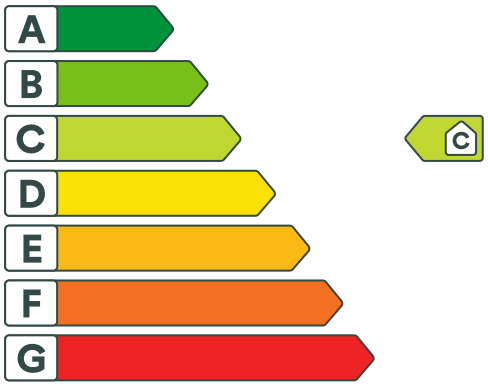
Oppdragsnummer: 10-0288/26

enova

Energiattest



Adresse	
Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349275**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20201991**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **540**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0510**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
161,47

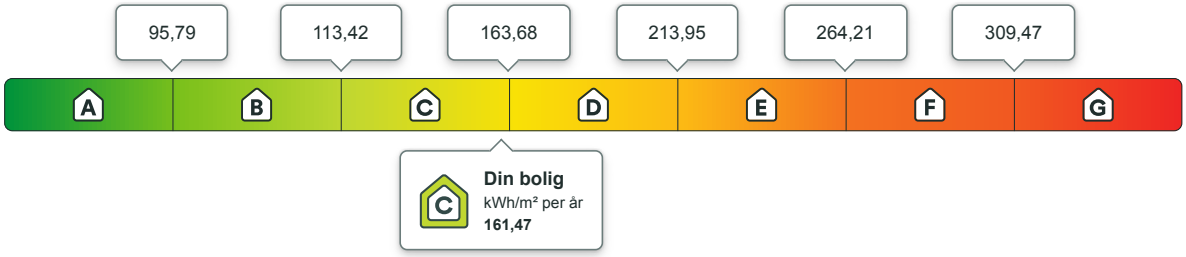
Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
6 437,44	**169,41**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN

Detaljering

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

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



Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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.



INNKALLING 2026

Bykvartalet Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedlikehold av fasader.

2.1 Vedlikeholdsprosjekt av fasader og finansiering.

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Vedlikehold av fasader.

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

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

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

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

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

Se vedlagte informasjon.

2.1 Vedlikeholdsprosjekt av fasader og finansiering.

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

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

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

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

- Utskifting av alle vinduer og balkongdører

- Reparasjon og utskifting av taknedløp og ventilasjonskanaler.

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

	som styret fremforhandler med långiver. Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale samt justere felleskostnader som følge av låneopptaket. Videre gis styret fullmakt til å inngå kontrakter med entreprenører og rådgivere i hht kostnadsrammen. Generalforsamlingen samtykker til at lånet etableres med mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling av andel av fellesgjelden), forutsatt at långiver tilbyr en slik ordning. Nærmere vilkår for ordningen fastsettes av styret i samarbeid med långiver og forretningsfører.
Styrets innstilling:	Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til å gjennomføre rehabilitering og utskiftinger av alle vinduer og balkongdører som beskrevet, og med finansiering ved låneopptak.

INFORMASJON TIL BEBOERNE I BYKVARTALET BORETTSLAG

Om vedlikehold av fasader

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

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



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

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

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

Med vennlig hilsen styret og Usbl Prosjekt

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2026

Bykvartalet Borettslag

Mandag 18.05.2026 kl. 18:00

Atriumet i Byhaven, Elesionsgate 4.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kamera overvåkning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlag

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

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 303 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kamera overvåkning

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

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag til utredning godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjørn Martin Solberg gjenvelges

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er 2 styremedlemmer som er på valg.

Sondre Holmen stiller til gjenvalg for 2 år

Dovydas Miliauskas stiller til gjenvalg for 2 år

Julius Sebastian Askø melder sitt kandidatur

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Bykvartalet Borettslag

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

Balanse 2025 Bykvartalet Borettslag

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

Balanse 2025 Bykvartalet Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Lasse Henriksen Styremedlem	Sondre Holmen Styremedlem
Dovydas Miliauskas Styremedlem	Anne Cathrine Ekeberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Bykvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bykvartalet Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Bykvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

N

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER FOR - STRØMSØ TORG 5E

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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

10

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

11

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

12

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

Bykvartalet Borettslag

VEDTEKTER
BYKVARTALET BORETTSLAG
(senest vedtatt 8. februar 2013.
Revidert etter generalforsamling
25.05.23)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bykvartalet 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 og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
(2) Bare fysiske personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres av generalforsamlingen med samtykke fra Drammen kommune.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. staten,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som er ledet og kontrollert av stat, fylkes-kommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkes-kommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) staten, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tyve prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies i h.t. pkt (3)
(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) En andelseier skal ved forespørsel 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.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Et eierskifte krever godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(3) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med de(n) nye eier for betaling av felleskostnader inntil ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den boligen som andelen er knyttet til. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstands-medlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Prioritet mellom forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i (2) og borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøps-berettigede skal settes frem skriftlig for selgeren og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Dersom andelseier vil gjøre tiltak i våtrom som griper inn i det felles røropplegg, bryter gulvmembran, eller på annet vis medfører risiko for vannlekkasjer, skal slike arbeider ikke igangsettes uten forutgående, skriftlig samtykke fra styret. Styret kan i denne anledning stille som betingelse at det inngås en egen avtale med andelseieren som regulerer gjennomføringen av tiltaket.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene som fordeles etter størrelsen på den enkelte leilighet. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Boretslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Styrets medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 fram-møtte 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget

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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felles-kostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 syv andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig 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
(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra general-forsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier har rett til å ta med rådgiver på generalforsamlingen, som dog ikke har talerett med mindre dette god-kjennes av møteleder.

9-8 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)Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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.

11-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

****

A06YP/16805185 Geomatikk
110/540 5649 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

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

0130 OSLO

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

Dato
21.09.2007

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

Anmodning om ferdigattest er mottatt 15.06.2007

Tiltakshaver: Drammen Tomteselskap 4 AS, Sentrum Eiendomselskap AS

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

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

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

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

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

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

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

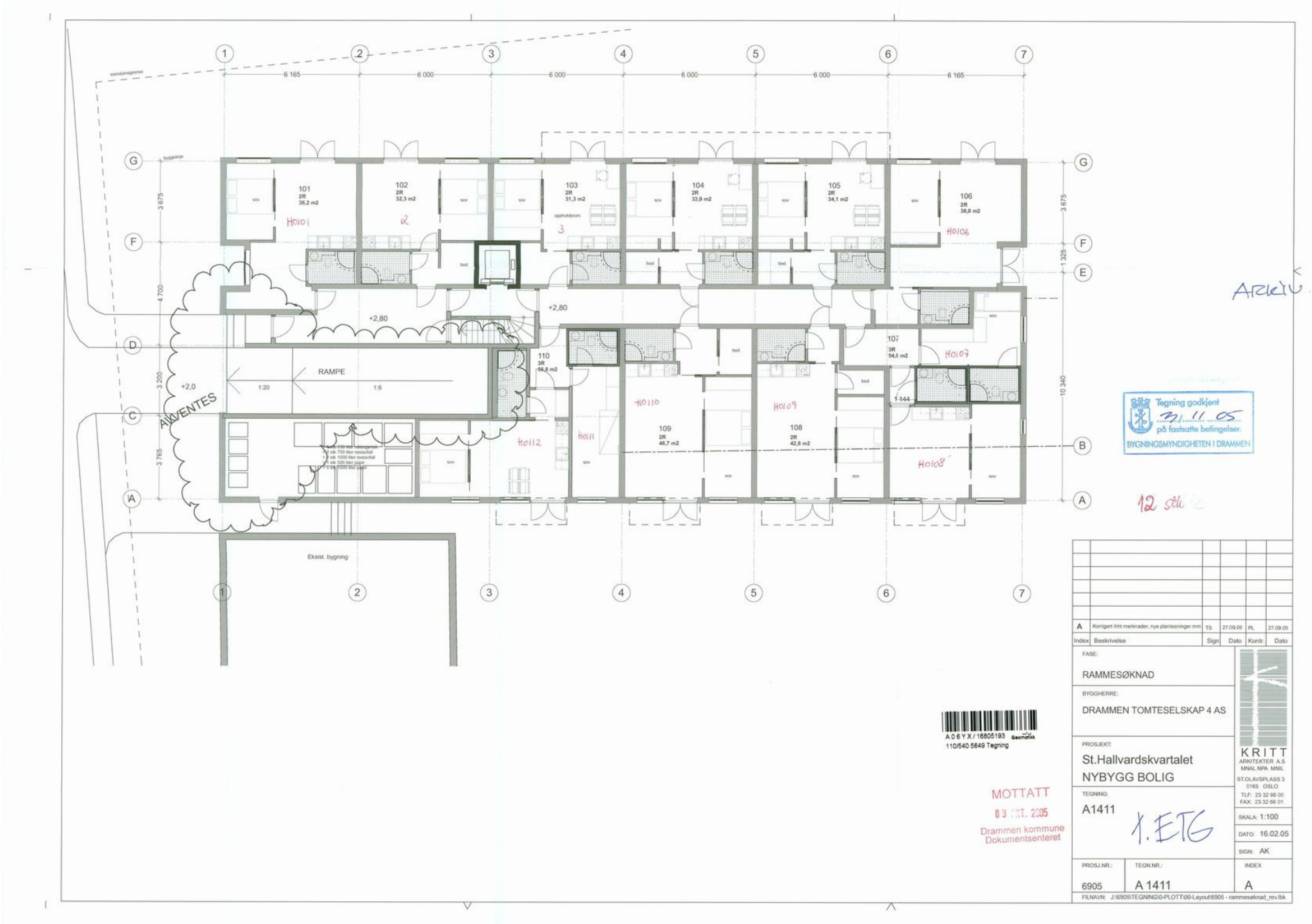
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.

Påløpt gebyr kr 3750,-

Med vennlig hilsen

Petter Hval
saksbehandler

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


6 165
6 000
6 000
6 000
6 000
6 000
6 165
3 675
4 700
3 200
3 765
1 325
10 340
101
2R
36,2 m2
102
2R
32,3 m2
103
2R
31,3 m2
opphold/rom
104
2R
33,9 m2
105
2R
34,1 m2
106
2R
38,0 m2
107
3R
54,6 m2
108
2R
42,8 m2
109
2R
46,7 m2
110
3R
56,8 m2
H0101
H0106
H0107
H0108
H0109
H0110
H0111
H0112
+2,80
+2,80
+2,0
RAMPE
1:20
1:6
AVVENTES
1 144
Eksist. bygning
Tegning godkjent
31.11.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
ARKIV
12 stk
A 0 6 Y X / 16805193
110/540 5649 Tegning
MOTTATT
03 OKT. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret
A Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm TS 27.09.05 PL 27.09.05
Index Beskrivelse Sign Dato Kontr. Dato
FASE:
RAMMESØKNAD
BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS
PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG
TEGNING:
A1411
1. ETG
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01
SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK
PROSJ.NR.: 6905
TEGN.NR.: A 1411
INDEX: A
FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - rammesøknad_rev.lbk



Tegning godkjent
21. 11 05
på fastsatte bofingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

14 stk

MOTTATT
03 OKT. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert iht merknader, nye planløsninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT: St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING: A1412

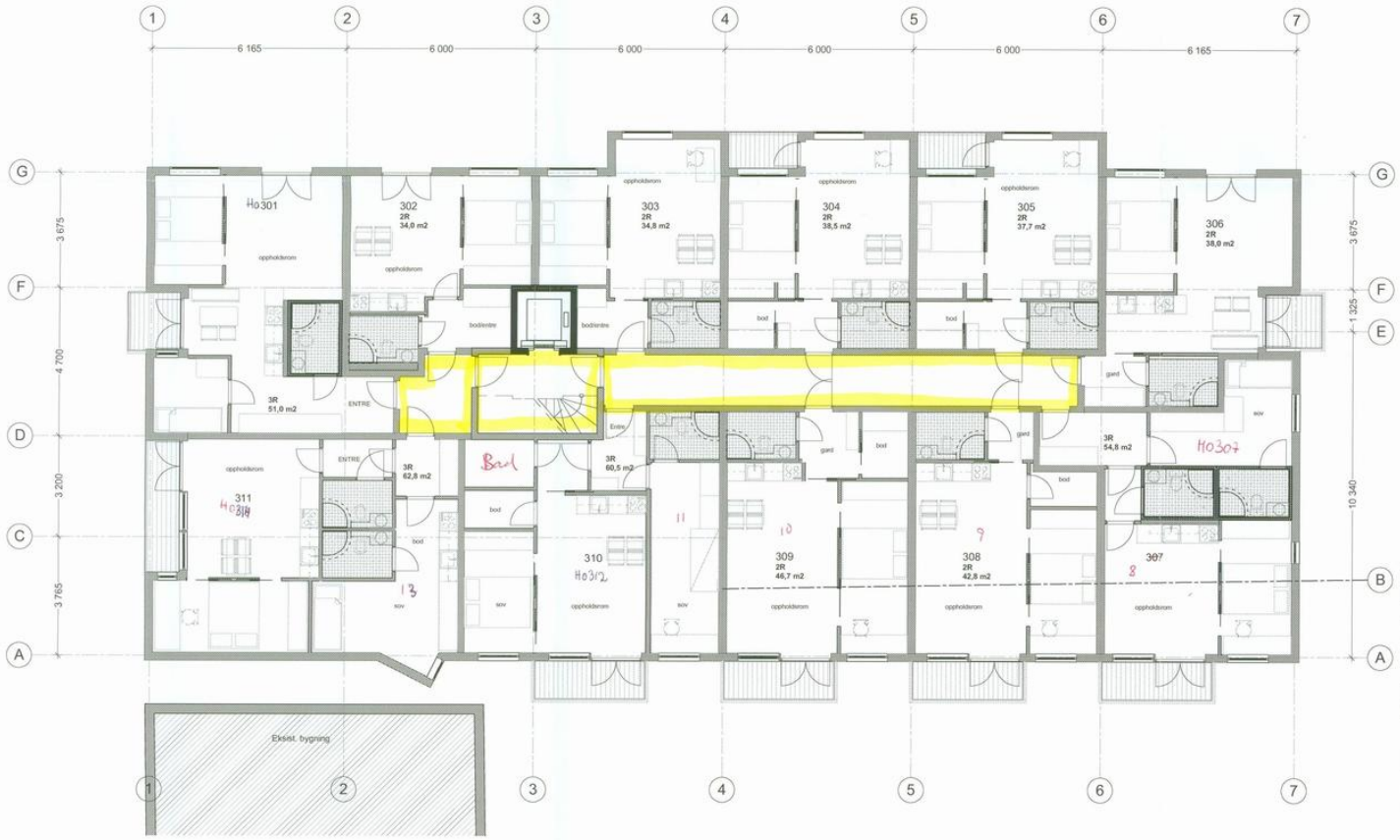
2. ETG

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA. MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 1412	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - rammesøknad_rev.lbk



Drammen Kommune
Dokumentsenteret
03 OKT. 2005
MOTTATT

Tegning godkjent
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

19 stk.

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Konfr.	Dato
A	Korrigert iht merknader, nye planløsninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

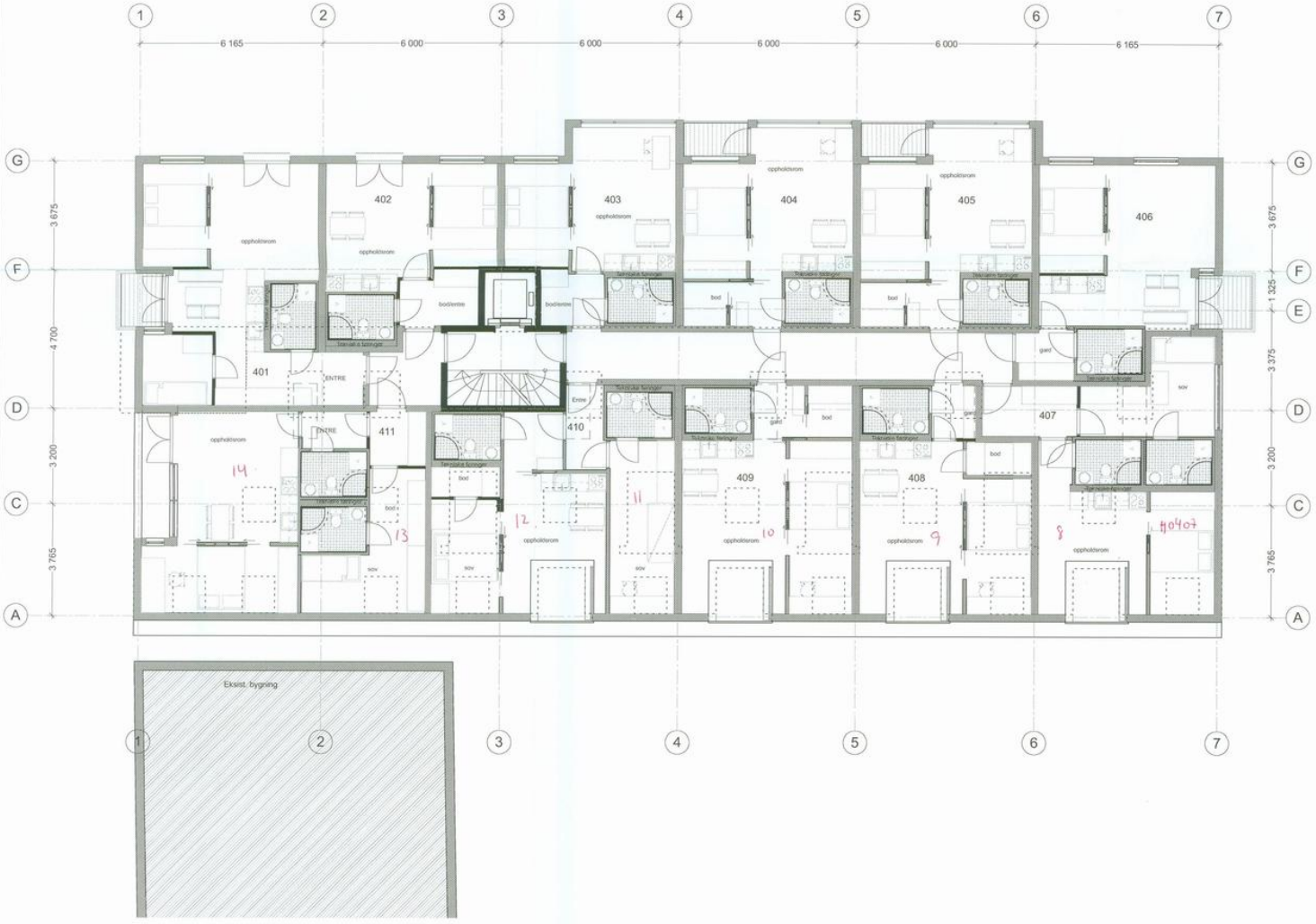
TEGNING:
A1413
3 ETG

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 1413	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - rammesøknad_rev.tbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Korrigert ihht vilkår i rammetillatelse	TS	08.11.05	PL	08.11.05
A	Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Plan 4.etasje

MOTTATT
Drammen kommune
Dokumentasjonssenteret

Tegning godkjent
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 1414	B

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk

14 stk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Korrigert ihht vilkår i rammetillatelse	TS	08.11.05	PL	08.11.05
A	Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Plan 5.etasje

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.: 6905
TEGN.NR.: A 1415
INDEX: B

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk

A06YY/16805194 Geomatikk
110/540 5648 Tegning

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Bygningsinspektoratet



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Korrigert ihht vilkår i rammetillatelse	TS	08.11.05	PL	08.11.05
A	Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm.	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Plan 6.etasje

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

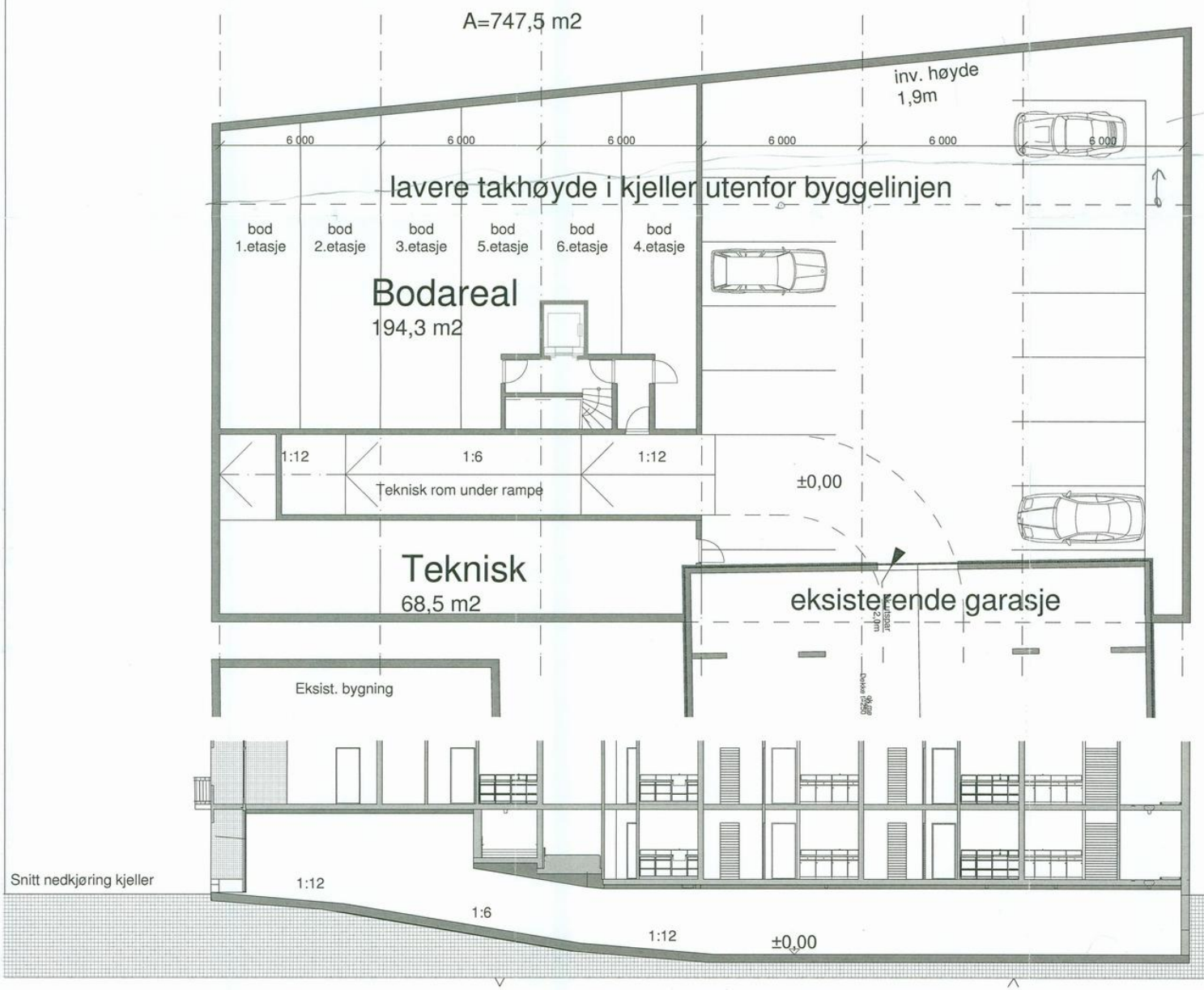
PROSJ.NR.: 6905
TEGN.NR.: A 1416
INDEX: B

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Plan- og bygningsetaten

BRUKSAREAL



Byggetrinn 1.

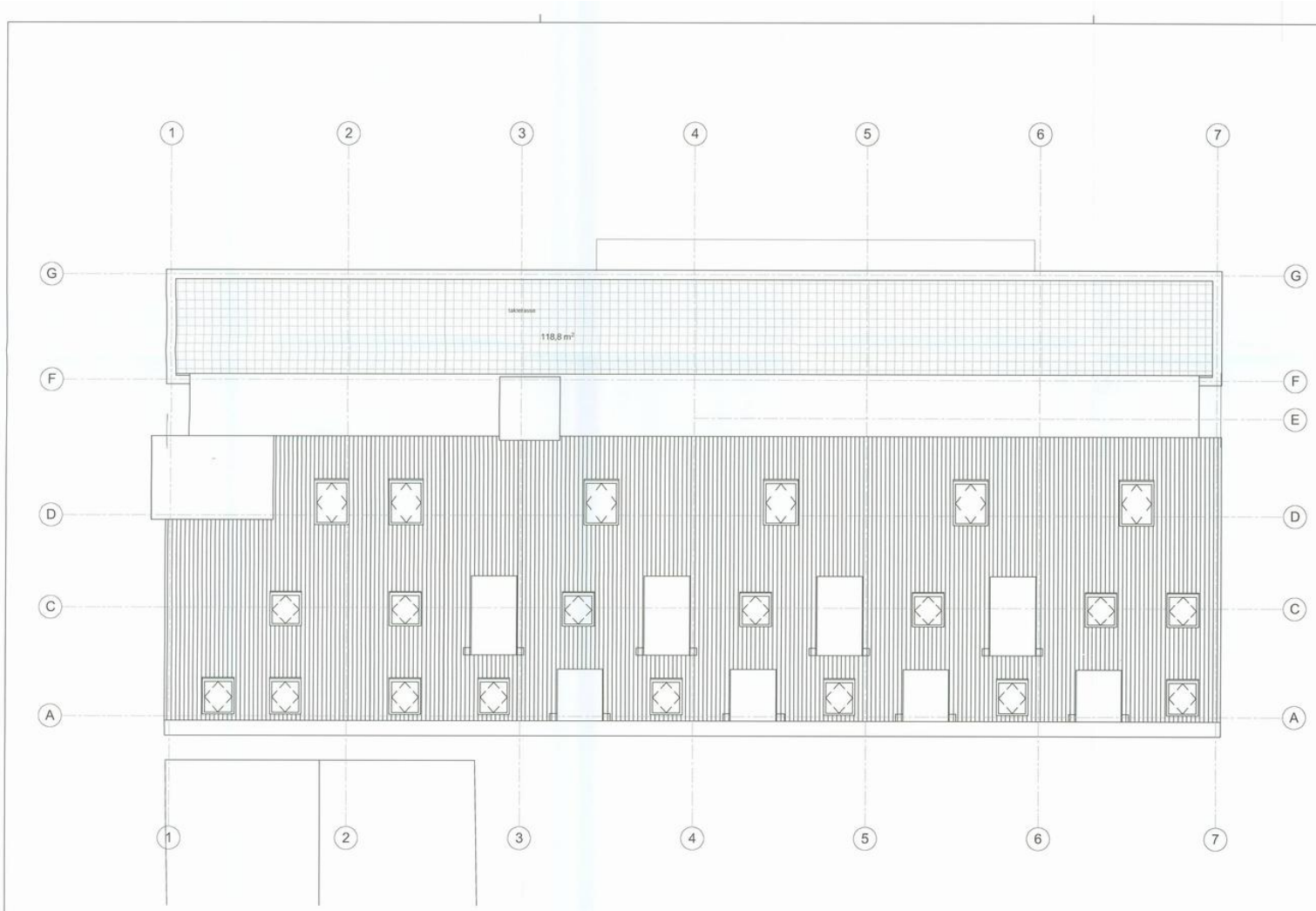
Tegning godkjent
06.07.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Drammen kommune
25 FEB. 2005

FASE:	RAMMESØKNAD
BYGGHERRE:	DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS
PROSJEKT:	St.Hallvardskvartalet NYBYGG BOLIG
TEGNING:	0. Kjeller
PROSJ.NR.:	6905
TEGN.NR.:	A 1410
INDEX	
SKALA:	1:200
DATO:	16.02.05
SIGN:	AK

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - rammeseknad 1.100.lbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Korrigert ihht vilkår i rammetillatelse	TS	08.11.05	PL	08.11.05
A	Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Takplan

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 1417	B

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.tbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert ihht vilkår i rammetillatelse	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
SNITT A -A

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

PROSJ.NR.: 6905
TEGN.NR: A 2302
INDEX: A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

A06YW/16805192
110/540 5649 Tegning

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert ihht merknader, nye planløsninger mm	TS	08.11.05	PL	08.11.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Syd Fasade

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

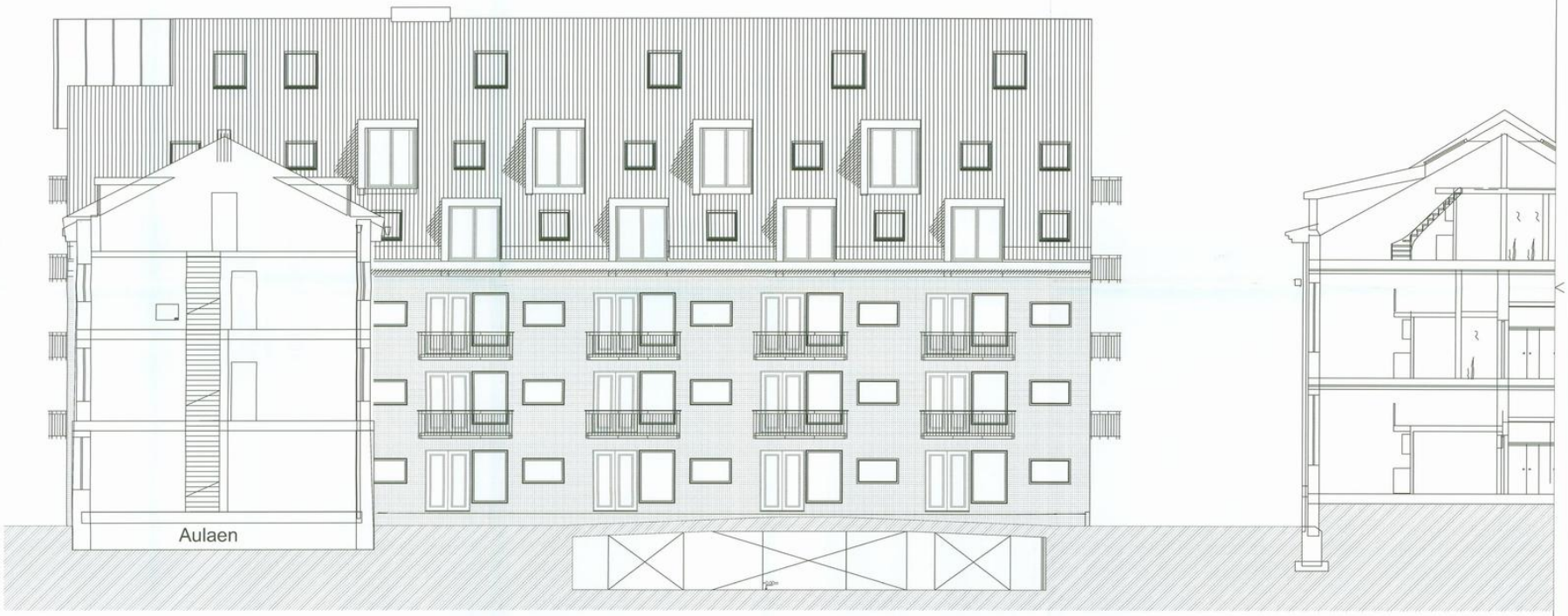
Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 3402	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\I-PLOTT\00-Layout6905 - Arbeidstegninger.tbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert ihht merknader, nye plantegninger mm	TS	08.11.05	PL	08.11.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Vest Fasade

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
06 12 05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 3401	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert ihht merknader, nye plantegninger mm	TS	08.11.05	PL	08.11.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Øst Fasade

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 3403	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
A	Korrigert ihht merknader, nye plantegninger mm	TS	27.09.05	PL	27.09.05

FASE:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
DRAMMEN TOMTESELSKAP 4 AS

PROSJEKT:
St.Hallvardskvartalet
NYBYGG BOLIG

TEGNING:
Nord Fasade

MOTTATT
21 NOV. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Tegning godkjent
06.12.05
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:100
DATO: 16.02.05
SIGN: AK

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6905	A 3404	A

FILNAVN: J:\6905\TEGNING\0-PLOTT\00-Layout\6905 - Arbeidstegninger.lbk

Drammen kommune
Kart- og geodata

MIDLERTIDIG FORRETNING

Lnr. **19673**
Jnr. **359/04**

Midlertidig forretning for :

Gnr **110** Bnr **540** Festenr **3**

Adresse **Strømsø torg 5 E**

Representasjonspunkt
X **13770** Y **11093**

Koordinatsystem **"Drammen 1963"** Kartblad **LOKAL 42**

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978, nr 70, § 2-6 og lovendring av 4.august 1995, attesteres at det den :

Rekvisisjonsdato **26.11.2004**

er rekvirert kartforretning over festegrunn av -

Gnr. Bnr. **110/540**

Forretningen ble rekvirert av :

Rekvirentens navn **Tollbugaten 1 AS, v/Ove Grønbech**

Tillatelse er gitt etter delegasjonsinstruks den :

Dato **26.11.2004** Sak nr. **04/05649/AMKJ**

Beliggenhet og grenser er ikke påvist i marka. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal **600 m²**

I gebyr er innbetalt :

Beløp

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
3 år

Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.
Drammen, 26.11.2004.

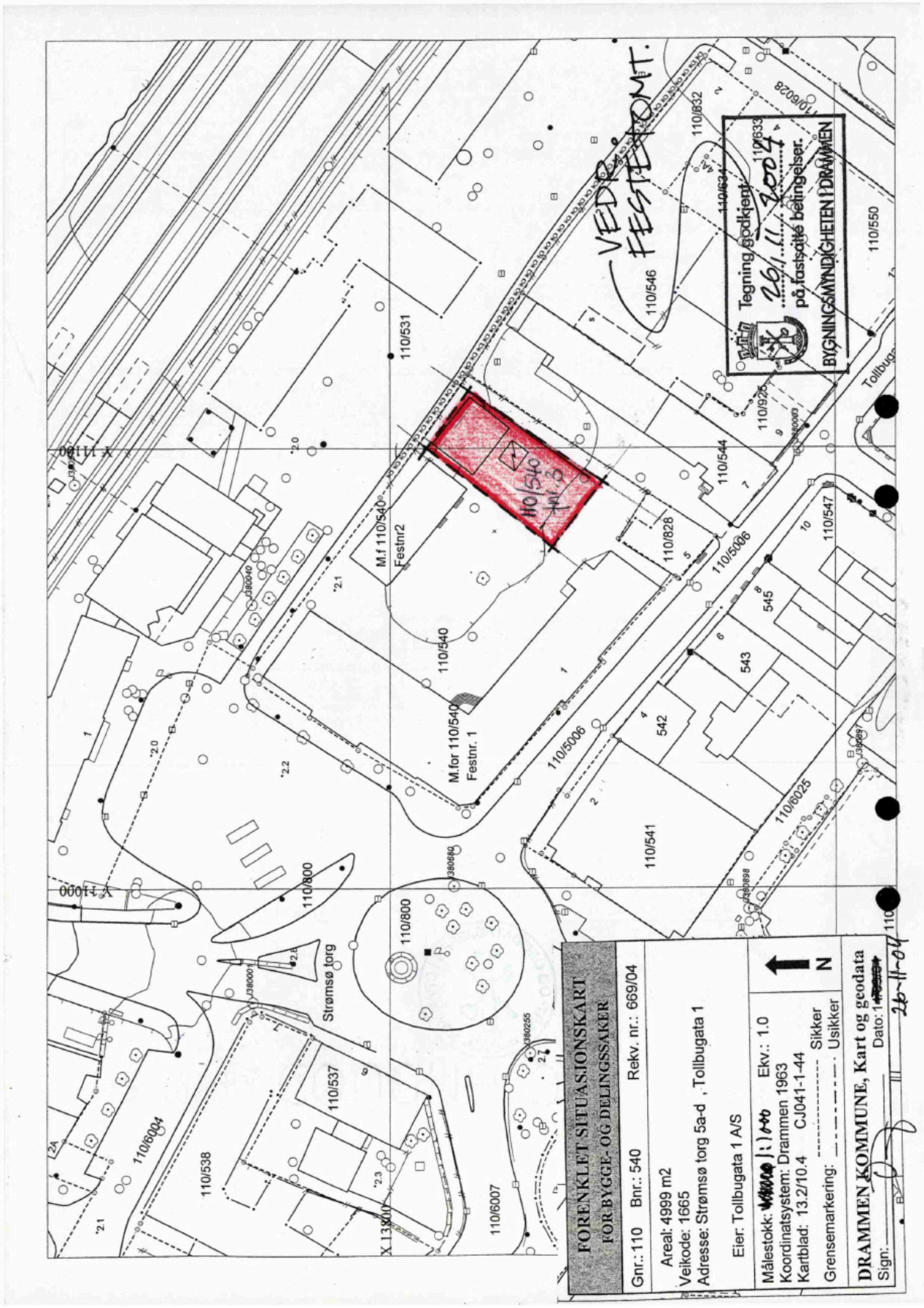
KART- OG GEODATASJEFEN I DRAMMEN

Harald Renolen

Tinglysing

TINGLYST
25 NOV. 2004
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 22478

Doknr: 22478 Tinglyst: 29.11.2004 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


VEDR. FESTESAKEN.
Tegning godkjent
26/11 2004
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 110 Bnr.: 540 Rekv. nr.: 669/04
Areal: 4999 m2
Veikode: 1665
Adresse: Strømsø torg 5a-d , Tollbugata 1
Eier: Tollbugata 1 A/S
Målestokk: 1:1000 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Kartblad: 13.2/10.4 CJ041-1-44
Grensemarkering: Sikker Usikker
N
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Sign:
Dato:
26-11-04
110/540
M.f 110/540 Festnr2
M.for 110/540 Festnr. 1
Strømsø torg
Tollbugata
110/531
110/546
110/632
110/633
110/634
110/6028
110/550
110/544
110/925
110/828
110/5006
110/547
545
543
542
110/541
110/6025
110/800
110/537
110/538
110/6004
110/6007
X 11180
X 11000
X 13800

Doknr: 6777 Tinglyst: 20.04.2005 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 APR. 2005
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6777

BRUKSAVTALE

Tollbugaten 1 AS (heretter kalt TBG)

og

Drammen Tomteselskap 4 AS (heretter kalt DT)

DT fester festetomt nr 3 av gnr 110 bnr 540 i Drammen.

Hele gnr 110 bnr 540 skal utvikles for bolig og næring. Dette skal skje gjennom rehabilitering av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av nybygg mot syd med parkeringsanlegg som strekker seg under gårdsplassen. Tomtene følger bygningenes veggliv, mens øvrige arealer eies av TBG eller rettsetterfølger med bruksretter for alle beboere og næringsdrivende.

Denne bruksavtale gjelder det indre kvartal og adkomstene til dette.

Bruken skal være felles og likeartet for de rehabiliterte bygg og mulig nye bygg.

Fester av gnr 110 bnr 540 fnr 1 og 2 dekker 2/3 av kostnadene.

Inntil ny bebyggelse er etablert dekker fester av gnr 110 bnr 540 fnr 1 og 2 85% av kostnadene. Resten dekkes av DT.

Etter at ny bebyggelse er etablert dekker fester av tomt nr 3 1/3 av kostnadene.

1.
gnr 110, bnr 540, feste nr 1+2+3
Beboere og næringsdrivende i ny og gammel bebyggelse gis eksklusiv bruksrett til grøntarealet over bakken. Dette er vist på vedlegg 1 til denne avtale.

2. gnr 110, bnr 540, feste nr 1+2+3
De samme gis generell adkomst- og oppholdsrett til og inne i det indre kvartal, og rett til bruk og vedlikehold av alle ledninger.

3.
TBG eller rettsetterfølger har rett til å leie ut parkeringsplasser på adkomstarealer. Fester av tomt nr. 1 og 2 har rett til å leie inntil 15 plasser i parkeringsanlegg hvis dette etableres, og på markplan inntil dette eventuelt er etablert. Fester av tomt nr. 3 har tilsvarende rett til leie av inntil ....0.....plasser.

De etablerte rettigheter varer så lenge bebyggelsen består og denne avtale tinglyses på gnr 110 bnr 540 i Drammen. Rettighetene kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Drammen kommune.

Drammen, den 31/12-04

Tollbugaten 1 AS Orgnr 985 784 892
OVE GRØNBECH

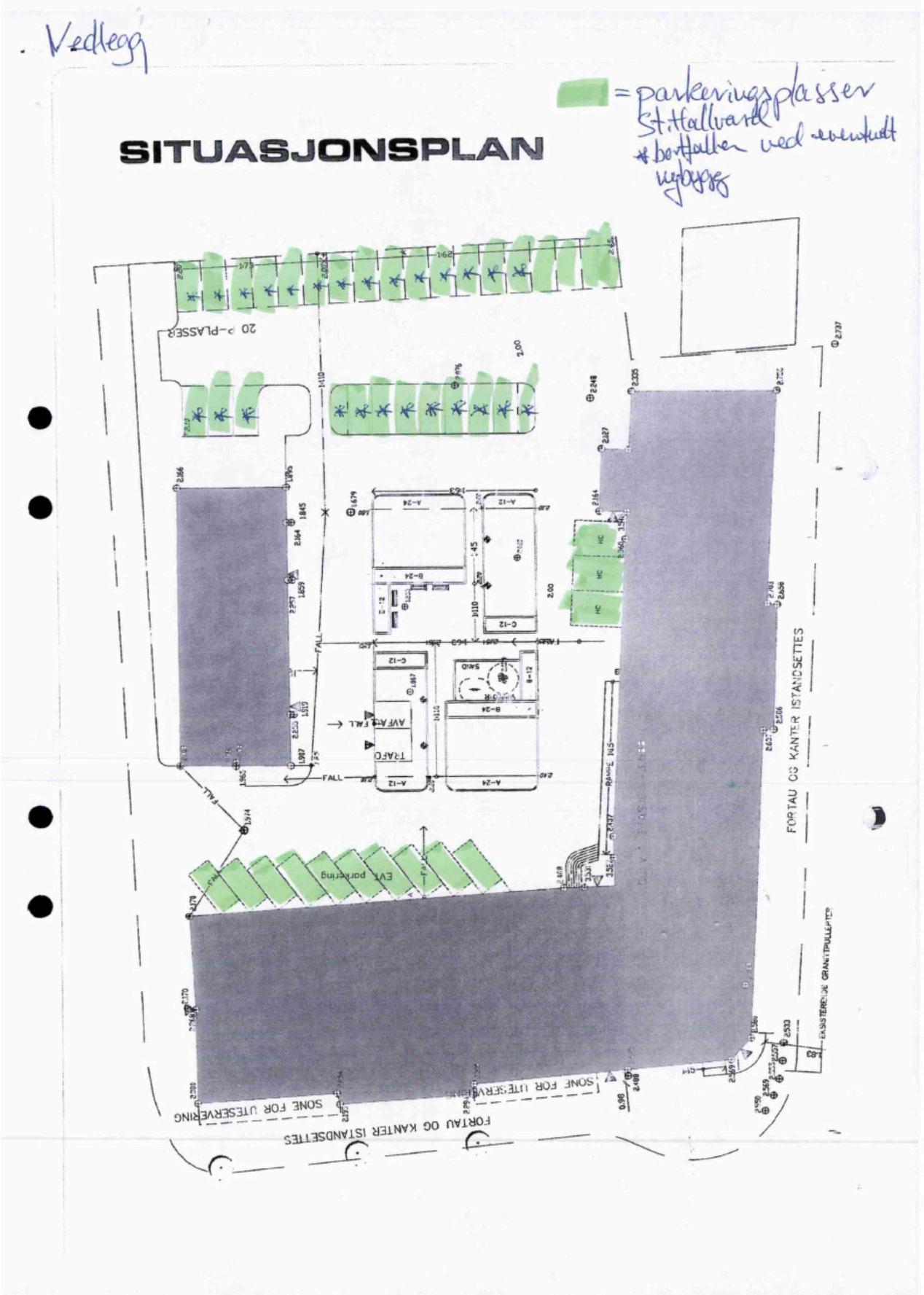
Drammen Tomteselskap 4 AS Orgnr 985 784 604
OVE GRØNBECH

12364-001 d-40943 OLEK

Vedlegg

= parkeringsplasser St.Hallvard + bortfallen ved evt. utvidelse av gågate

SITUASJONSPLAN



Fulford Pettersen & Co
Advokatfirma AS
Nedre Torggate 18 A
3015 Drammen
Org.nr. 922 965 722 MVA

Doknr: 742480 Tinglyst: 21.06.2021
STATENS KARTVERK

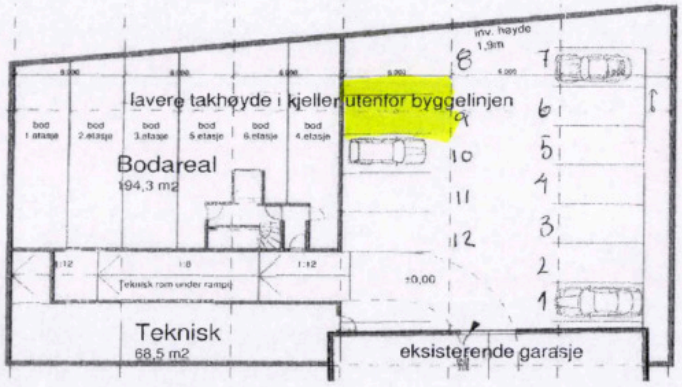
ERKLÆRING/AVTALE

OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

BRUKS- OG ADKOMSTRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Nåværende og fremtidig(e) fester(e) av festetomten gnr. 110 bnr. 540 fnr. 3 i Drammen kommune (**Eiendommen**) bekrefter med dette følgende rettighet i del av bygning på Eiendommen:

- Drammen Tomteselskap 5 AS, org.nr 988 997 544, (**Rettighetshaver**) har varig, vederlagsfri og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass nr. 9 beliggende i del av bygning (parkeringskjeller) på Eiendommen med tilhørende rett til adkomst (**Parkeringsrettigheten**). Parkeringsrettighetene er merket i gult i plantegningen.



Nærmere bestemmelser:

A. Parkeringsrettigheten er varig og vederlagsfri. Rettighetshaver skal ikke belastes for festeavgift eller noen annen form for vederlag for Parkeringsrettigheten.

B. Rettighetshaver er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen med tilhørende adkomst-, kjøre- og manøvreringsareal i parkeringskjelleren. Vedlikeholdsplikten er begrenset til vedlikehold av overflater

C. Rettighetshaver kan fritt omsette og leie ut parkeringsplassen, helt eller delvis, og står fritt til å reforhandle eksisterende leieavtaler på parkeringsplassen.

D. Utleie/salg av parkeringsplassen skal fortrinnsvis skje til eier/andelseier av bygning på Eiendommen, under forutsetning av at dette skjer til alminnelige markedsmessige betingelser.

Retur:
Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS
v/ advokat Martin H. Fulford
Nedre Torggate 18A
3015 Drammen

***

Drammen, den 11/6-21

For Rettighetshaver
Drammen Tomteselskap 5 AS
(org.nr 988 997 544)

Geir Bern Saue
(styrets leder)

For **Bykvartalet Borettslag**
org.nr. 990 298 394
(Hjemmelshaver til festeretten på Eiendommen)

Trude K. B. Hansen
(styrets leder)

Navn: OLE CHRISTIAN OVERÅSBERGET
(styremedlem)

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har signert i mitt nærvær

Lene Homstvedt

Lene Homstvedt
Advokat

2 (2)

Dalan Adv.f.
org. 982470250

TINGLYST
DAGBOKNR: 253047
12 MARS 2007
STATENS KARTVERK

ADKOMSTRETT

Underjordisk parkeringsanlegg beliggende på festetomtene gnr 110 bnr 540 feste nr 3 og 4 i Drammen har felles adkomst fra fellesareal.

Gnr 110 bnr 540 feste nr 4 gis rett til gjennomkjøring av garasjekjeller på gnr 110 bnr 540 feste nr 3 som vist på vedheftet tegning.

Denne rett kan tinglyses på gnr 110 bnr 540 feste nr 3 i Drammen.

Oslo, den 19. februar 2007

Ove Grønbech Ingvar Brudeli

Bykvartalet Borettslag
org nr: 990 298 394

Ove Grønbech

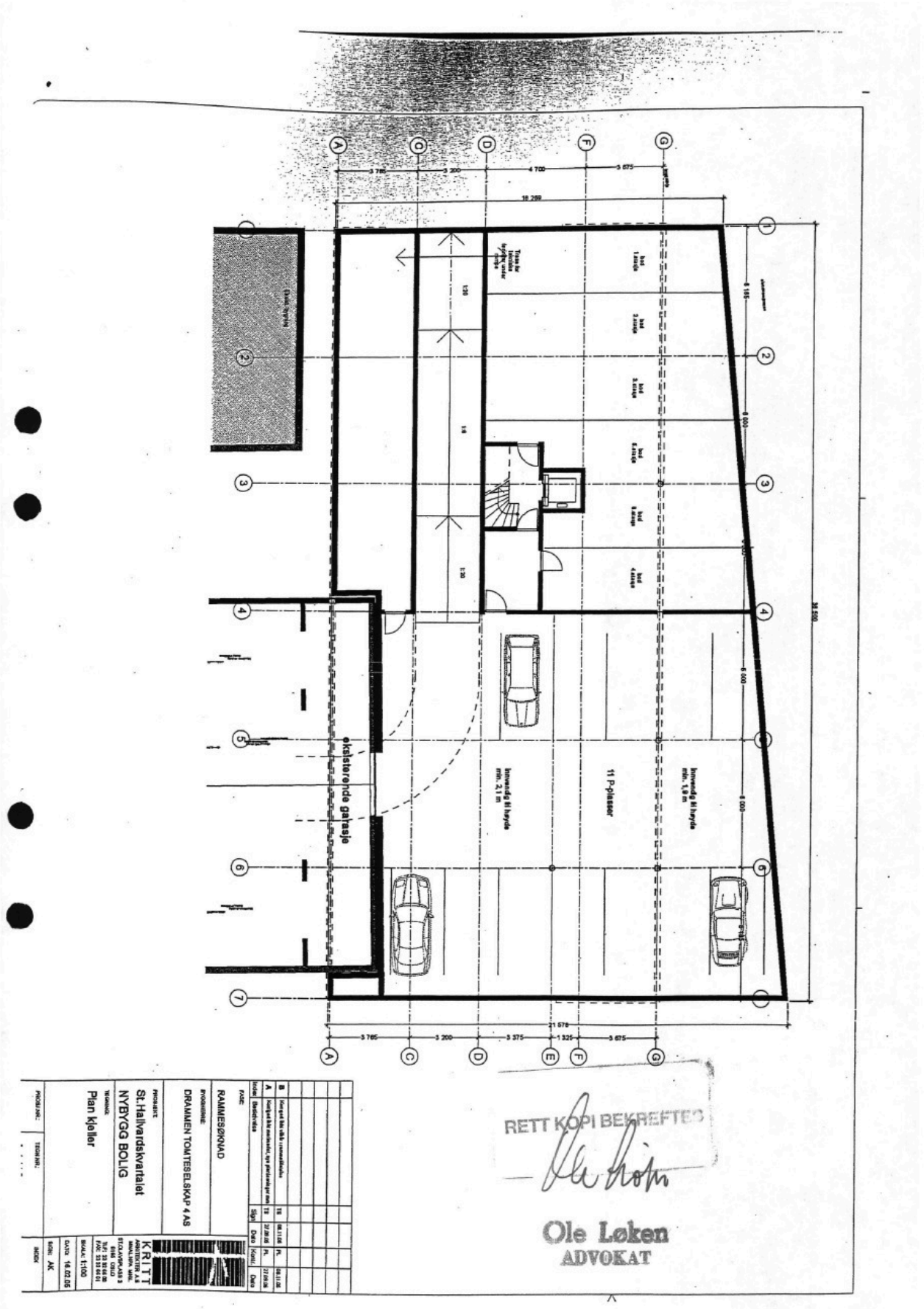
Drammen Tomteselskap 5 AS
org nr: 988 997 544

Doknr: 253047 Tinglyst: 12.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

Ole Løken
ADVOKAT

12364-001/OLbah/72024



RETT KOPI BEKREFTES

Ole Løken
ADVOKAT

ADKOMSTRETT

Underjordisk parkeringsanlegg beliggende på festetomtene gnr 110 bnr 540 feste nr 3 og 4 i Drammen har felles adkomst fra fellesareal.

Gnr 110 bnr 540 feste nr 4 gis rett til gjennomkjøring av garasjekjeller på gnr 110 bnr 540 feste nr 3 som vist på vedheftet tegning.

Denne rett kan tinglyses på gnr 110 bnr 540 feste nr 3 i Drammen.

Oslo, den 19. februar 2007

Ove Grønbech Ingvar Brudeli

Bykvartalet Borettslag
org nr: 990 298 394

Ove Grønbech

Drammen Tomteselskap 5 AS
org nr: 988 997 544

12364-001/OLbah/72024

Fornyet tgnerkl.

FESTEKONTRAKT

Returadresse

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

TINGLYST
20 APR. 2005
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6768

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

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

2. Bortfestes av Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr siffer)	Navn	Ideell andel
985 784 892	TOLLBUGATA 1 AS	1/1

3. Til Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)	Navn	Ideell andel
985 784 604	Drammen Tomteselskap 4 AS	1/1

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

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

Opprettet (dato): 30.12.04

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet:

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses

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

12364-001/OLEK/40945

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

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningen.

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

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

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

9. Formål
Tomten festes for boligbruk.

Arealet er ubebygget og kan disponeres i hht. reguleringsplan for Drammens stasjon og Tollbugata nord datert 26.09.02.

10. Oppsigelse
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta etter 30 år i hht. tomtefestelovens §§ 32 flg..

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år. Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen . Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for reguleringen.
Festeavgiften på ***kr 600.000*** er en avkastning av en tomteverdi ***kr 10.000.000.*** pr. i dag beregnet etter ***6 %*** av tomtens verdi.

Av festeavgiften betales de første fire år kun 20 %. I det femte år betales 40 %, og deretter tillagt nye 10 % hvert år slik at det betales full festeavgift i det 11. året etter inngåelse.

13. Veg, adkomst, parkering etc.
Vegadkomst og parkering som bestemt i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

14. Festers ansvar
Fester er ansvarlig for alle offentlige skatter, avgifter og gebyrer og eventuelle refusjonskrav knyttet til den bortfestede tomt.

Fester har det fulle gårdeieransvar for bygninger og grunn og har ansvar for fjerning av is og snø.

/ 40945

15. Overføring av festerett
Hvis festeretten overdras, plikter fester å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

16. Mislighold – heftelser
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86). Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

17. Tinglysning/omkostninger
Alle omkostninger ved tinglysning, eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse av denne kontrakt bæres av bortfester. Ved senere overføring av kontrakten bæres alle de nevnte omkostninger av fester.

18. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at .....

19. Andre bestemmelser
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

20. Underskrifter

Oslo 31/12-04
Sted/dato

Bortfesters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
OVE GRØNBECH
COLLBUGATA I AS

Festers underskrift
COLLBUGATA I AS
BRÅTHEN EIENDOMSSELSKAP A/S

Gjentas med blokkbokstaver
OVE GRØNBECH
BRÅTHEN EIENDOMSSELSKAP A/S

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysningseksemplar, hvorav bortfester og fester har ett hver.
Jeg bekrefter at undertegneren er over 18 år og har undertegnet på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er kjent med og kjenner ikke

Oslo 31/12-04
TRONDSMEDHEIM
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

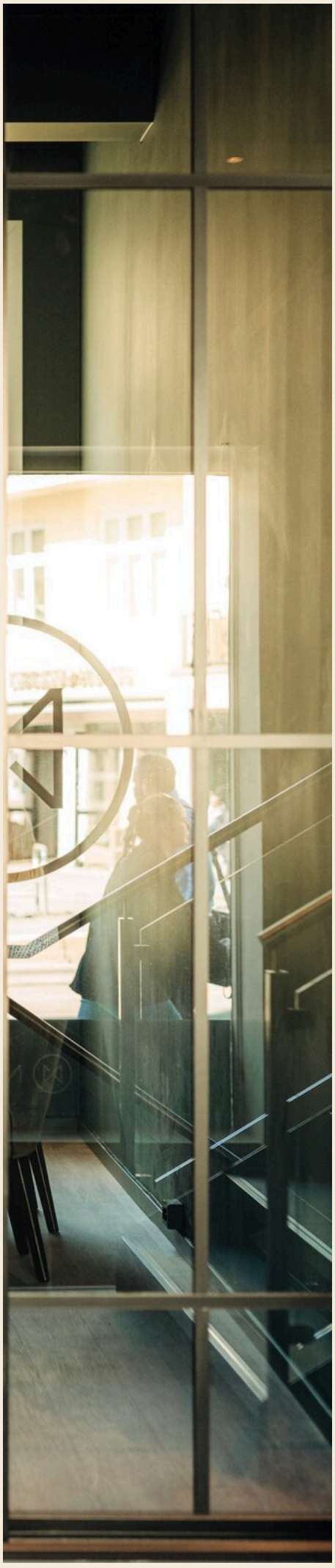
40945

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0288/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strømsø torg 5E 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 540 (ideell andel 1/1) , fnr 3, fnr 3 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114